

# Piano delle Regole

## Variante n.1 al Piano delle Regole del Vigente PGT

### Norme di attuazione



## **Credits**

### **Sindaco**

Alberto Rossi

### **Assessore alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata**

Claudio Vergani

### **Segretario Generale**

Alfredo Ricciardi

### **Dirigente Area Servizi per il Territorio – Progettista ed Autorità Procedente VAS**

Angela Danila Scaramuzzino

### **Responsabile Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica - Responsabile del procedimento**

Leonardo Visco Gilardi

## **Gruppo di lavoro**

### **Centro Studi PIM**

Franco Sacchi [Direttore responsabile]

Dario Corvi [capo progetto], Elisa Torricelli [consulente esterno]

Francesca Boeri [VAS]

### **Area Servizi per il Territorio**

Alberto Colombo- Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Salvatore Gucciardo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Mario Colombo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Rita Perego- Servizio Staff TPL PUT

Vincenzo Andrea Piscopo- Avvocatura Civica – verifiche giuridiche

*Gennaio 2023*

Documento aggiornato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ed emendamento presentato e approvato dal Consiglio Comunale.

Documento integrato in calce con schede ambiti approvate con D.C.C. 51/2014 e non modificate.



# Sommario

<b>TITOLO I - Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici .....</b>	<b>6</b>
Art.1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.....	6
Art.2 - Definizioni, parametri, indici urbanistici ed edilizi .....	7
Art.3 - Aree di pertinenza.....	10
Art.4 - Categorie e disciplina degli interventi .....	10
Art.5 - Attuazione del Piano delle Regole .....	11
Art.6 - Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.).....	12
Art.7 - Piani attuativi.....	12
Art.8 - Progetto urbano.....	13
Art.9 - Regime giuridico dei titoli edilizi.....	14
Art.10 - Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati .....	14
Art.11 - Autorizzazione paesaggistica.....	14
Art.12 - Destinazioni d'uso .....	15
Art.13 - Classificazione delle destinazioni d'uso, dotazione di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico.....	15
Art.14 - Recupero dei sottotetti esistenti .....	17
Art.15 - Riconversione funzionale delle aree con presenza di fabbricati ad uso produttivo dismessi.....	17
Art.16 - Vigilanza edilizia .....	18
<b>TITOLO II - Incentivazione.....</b>	<b>18</b>
Art.17 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione energetica e ambientale.....	18
Art.18 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione urbana.....	18
<b>TITOLO III - Articolazione del territorio comunale.....</b>	<b>19</b>
Art.19 - Assetti del territorio comunale.....	19
Art.20 - Tessuti del territorio consolidato .....	19
<b>TITOLO IV - Territorio urbanizzato.....</b>	<b>19</b>
Art.21 - L'assetto insediativo .....	19
Art.22 - Il tessuto storico.....	20
Art.23 - Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica.....	24
Art.24 - Tessuto della espansione .....	30
Art.25 - Il Tessuto della diffusione .....	33
Art.26 - Il Tessuto della economia .....	36
<b>TITOLO V - Territori a vocazionalità consolidata.....</b>	<b>40</b>
Art.27 - L'assetto paesaggistico-ambientale .....	40
Art.28 - Rapporti del Piano delle regole con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).....	40
Art.29 - Rapporti del Piano delle Regole con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza .....	41
Art.30 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	41
Art.31 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici.....	41
Art.32 - Areale paesaggistico-ambientale .....	42
Art.32.1 - Aree ricomprese nel PLIS Grubria.....	42
Art. 32.1.1 - Aggregati storici .....	42
Art. 32.1.2 - Aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale.....	42
Art. 32.1.3 - Aree ad uso agricolo di interesse comunale.....	43
Art. 32.1.4 - Aree di uso pubblico.....	43
Art. 32.1.5 - Aree a verde paesaggistico-ambientale.....	43
Art. 32.1.6 - Aree per il trattamento di inerti.....	44
Art. 32.1.7 - Regole generali.....	44

Art. 32.2 – Aree a verde paesaggistico-ambientale esterne al PLIS .....	45
Art. 32.3 – Ambiti di interesse provinciale .....	46
Art. 32.4 – Aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea.....	46
Art. 32.5 – Arbusteti e filari .....	46
Art. 32.6 – Alberi di interesse monumentale.....	46
Art.33 - Rete ecologica comunale (REC).....	46
Art. 33.1 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica .....	47
Art. 33.2 – Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica.....	47
Art. 33.3 – Varchi della rete ecologica .....	48
Art. 33.4 – Rete di connessione .....	48
Art. 33.5 – Oneri e compensazioni per interventi di riqualificazione ambientale e/o di forestazione .....	48
<b>TITOLO VI - Aree e immobili soggetti a disciplina speciale.....</b>	<b>49</b>
Art.34 - Beni immobili sottoposti a tutela speciale.....	49
Art.35 - Beni storico-architettonici .....	49
Art.36 - Immobili esistenti non conformi alle previsioni di PGT.....	49
<b>TITOLO VII - Componente geologica, idrogeologica e sismica.....</b>	<b>50</b>
Art.37 - Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	50
<b>TITOLO VIII - Norme sull'attività commerciale.....</b>	<b>50</b>
Art.38 - Ambito di applicazione e definizioni.....	50
Art.39 - Correlazione tra i procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi .....	51
Art.40 - Insediamento di attività commerciali .....	51
Art.41 - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.....	51
Art.42 - Dotazione di servizi.....	52
Art.43 - Norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche.....	52
Art.44 - Norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande .....	52
<b>TITOLO IX - Infrastrutture, fasce e zone di rispetto.....</b>	<b>53</b>
Art.45 - Infrastrutture stradali .....	53
Art.46 - Fasce di rispetto stradale.....	54
Art.47 - Fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico.....	54
Art.48 - Sentieri, percorsi pedonali e ciclabili .....	54
Art.49 - Fasce di rispetto di infrastrutture ferroviarie.....	55
Art.50 - Fasce di rispetto della Metrotramvia Milano-Seregno .....	55
Art.51 - Zona di rispetto cimiteriale.....	55
Art.52 - Fascia di rispetto delle linee elettriche.....	56
Art.53 - Emissioni elettromagnetiche.....	56
Art.54 - Ponti wireless.....	56
Art.55 - Zone di salvaguardia della qualità delle acque destinate al consumo umano .....	56
<b>TITOLO X - Norme finali e transitorie.....</b>	<b>58</b>
Art.56 - Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga .....	58
Art.57 - Realizzazione reti di fognatura e idriche.....	58
Art.58 - Commissione paesaggio.....	58
Art.59 - Norme di prevalenza.....	58
Art.60 - Norma di chiusura.....	58

## TITOLO I - Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici

### Art.1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia

1. Il piano delle regole è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale.  
Ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate, ed agro-naturali. Tali ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.
2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole, assolvono essenzialmente alle funzioni di:
  - conservare, ove ancora possibile, e valorizzare la morfologia urbana di Seregno
  - garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
  - assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
  - promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale.
3. In particolare, il piano delle regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Monza e Brianza:
  - a) individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
    - i tessuti: parti di territorio comprese in un apposito perimetro su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non). Il piano delle regole individua i seguenti tessuti:
      - il tessuto storico
      - il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
      - il tessuto della espansione
      - il tessuto della diffusione
      - il tessuto dell'economia
    - gli areali: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni. Il piano delle regole individua un solo areale:
      - l'areale paesaggistico-ambientale che ricomprende:
        - le aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Brianza Centrale" nella nuova conformazione proposta dal PGT (soggetta a successiva proposta di variante al PTCP con la procedura semplificata di cui agli artt. 3-4-5-6 delle NTA del PTCP)
        - le aree ricadenti negli ambiti "di interesse provinciale" individuati dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza
        - le aree della rete ecologica comunale che si appoggia integralmente alla rete ecologica provinciale e di cui il PLIS ne costituisce il nodo principale
        - le aree agricole di interesse strategico e di interesse comunale
        - i boschi e le fasce boscate
        - ulteriori aree ritenute dal PGT necessarie per completare l'assetto paesaggistico-ambientale del territorio comunale
    - b) indica gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alle normative statali e regionali;
    - c) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dalla L.R. n.12/05 e dai PTCP.
4. Il piano delle regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica espressamente individuati e regolamentati dal Documento di piano.
5. Il piano delle regole individua gli immobili sottoposti a tutela speciale ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nonché i beni storico-artistico ritenuti oggetto di tutela ai sensi del PTCP e/o del PGT e definisce le linee di salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-testimoniale ed identitari diffusi meritevoli di protezione e valorizzazione.
6. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

- l'armatura territoriale ed il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire convenzionato o ricorso al Progetto Urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale.
7. Per gli ambiti di cui al comma precedente, inoltre, identifica i seguenti elementi progettuali salienti ed i parametri da rispettare negli interventi di nuova costruzione o sostituzione:
    - a) caratteristiche tipologiche e morfologiche degli isolati, allineamenti e cortine stradali;
    - b) consistenza volumetrica e/o superfici lorde di pavimento;
    - c) rapporti di copertura;
    - d) altezze;
    - e) destinazioni d'uso non ammissibili;
    - f) superficie permeabile
  8. Inoltre il piano delle regole detta:
    - a) la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico, delle aree destinate all'agricoltura;
    - b) ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
    - c) la normativa per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT con destinazione d'uso ricompresa tra quelle non ammesse nell'areale di appartenenza.
  9. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
  10. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
  11. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi oggetto di titoli abilitativi che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento, ad eccezione dei titoli abilitativi che hanno acquistato efficacia e degli interventi realizzati in forza di P.I.I. o L.R. del 13/03/2012.
  12. Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente piano delle regole. Conservano efficacia i piani attuativi ancora in esecuzione ed i permessi di costruire e le denunce di inizio attività, purché i lavori siano effettivamente iniziati ed abbiano termine entro i termini di legge o previsti dalle relative convenzioni.

## **Art.2 - Definizioni, parametri, indici urbanistici ed edilizi**

1. Si definiscono come:

**isolato:** una porzione di territorio delimitata da strade pubbliche, edificata secondo canoni e proporzioni consolidate nel tempo, che rende riconoscibile il disegno della morfologia urbana della città e ne costituisce la caratteristica urbanistica. L'isolato così definito rappresenta l'unità di riferimento da utilizzare nel progetto urbano per la dimostrazione del corretto inserimento planimetrico del nuovo volume.

**allineamento stradale:** la linea lungo la quale sono disposti gli edifici esistenti tanto da realizzare un allineamento prevalentemente continuo;

**cortina stradale:** una cortina continua di fabbricati con sviluppo lineare lungo le strade in cui è chiaramente leggibile la continuità della muratura su strada realizzata con costruzioni successive in aderenza. La cortina stradale così definita rappresenta l'unità di riferimento da utilizzare nel progetto urbano per la dimostrazione del corretto inserimento volumetrico del nuovo volume nel contesto esistente.

In tutti i casi di nuova edificazione o di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti che compongono la cortina stradale qualora fosse riscontrata l'impossibilità di reperire totalmente o parzialmente gli standard, questi potranno essere completamente monetizzati e l'Amministrazione Comunale impegnerà il ricavato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono, utilizzando i parametri indicati nei commi del presente articolo.
3. Sono grandezze urbanistiche:
  - **Superficie territoriale St:** misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato o permesso di costruire convenzionato; oltre alle superfici fondiari, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree a valenza ambientale.
  - **Superficie fondiaria Sf:** misura in mq la superficie dell'area in cui è consentita l'edificazione all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo o la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Corrisponde alla St detratte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal PGT e/o dagli strumenti attuativi e dai permessi di costruire convenzionati.
  - **Superficie coperta Sc:** misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di ml. 1,50 dal filo del fabbricato, le scale esterne a sbalzo e le scale di sicurezza, le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.
  - **Superficie permeabile Sp:** porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Dal calcolo vanno escluse le aree adibite a sosta di autoveicoli o parcheggi. In ogni caso, nel calcolo della Sp, dovrà essere garantita una superficie naturale a prato o sterrato non inferiore al 50%. Si rimanda inoltre alle disposizioni del R.R. 7/2017 in materia di invarianza idraulica. Dovrà essere acquisita l'autocertificazione da parte del tecnico progettista di equivalenza delle soluzioni alternative adottate al raggiungimento del medesimo fine della norma cogente, che potranno essere oggetto di richieste di ulteriore approfondimento.
  - **Carico urbanistico:** esprime l'effetto che viene prodotto dall'insediamento rispetto alla dotazione di servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale, come definita dal Piano dei Servizi.
  - **Parcheggi pertinenziali:** esprime l'impegno indotto sui parcheggi pertinenziali in relazione alla attrattività delle varie funzioni correlate, sul piano urbanistico-regolatorio, alle destinazioni d'uso
4. Sono grandezze edilizie:
  - **Superficie lorda di pavimento SIp:** misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, calcolate secondo le previsioni della legislazione regionale in tema di efficientamento energetico, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici compresi i soppalchi. Non si computano invece ai fini della SIp o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori-soglia di seguito indicati:
    - i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.
    - le superfici conseguenti a disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici o di interesse pubblico e generale.
    - l'installazione di ascensori a servizio di edifici esistenti in tutto il territorio comunale, in qualsiasi ambito si trovino, nel rispetto degli artt. 873 e 907 codice civile, come prescritto dall'art. 79 del D.P.R. n. 380 del 2001
    - le superfici dei vani corsa degli ascensori e dei relativi locali per i macchinari;
    - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica nonché tutti gli spazi strettamente necessari per il rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi quali zone filtro e luoghi statici sicuri;
    - le superfici dei vani scala e degli atrii comuni, fino a 30 mq., negli edifici con più appartamenti;
    - i balconi, anche all'interno dei cortili, le terrazze su coperture piane praticabili, i porticati di uso pubblico o privato;

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- le logge al piano terreno e/o ai piani superiori di superficie netta non superiore a mq. 15,00.
- i locali completamente interrati o emergenti non oltre cm 150, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'estradosso del primo solaio, di altezza non superiore a cm. 260 e qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi;
- le autorimesse realizzate al piano terra dei fabbricati cui sono legate da rapporto di pertinenza, nel limite limite di dotazione di parcheggi pertinenziali di cui al presente articolato; in alternativa, le autorimesse realizzate su aree pertinenziali esterne, con esclusione di quelle ricadenti nel tessuto storico, di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50, nel limite di 1/10 del volume dell'immobile cui accedono;
- le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili
- nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

Le disposizioni relative alla SLP dei sottotetti e delle cantine si applicano ai nuovi sottotetti e cantine realizzati a seguito del rilascio di permesso di costruire o altro provvedimento di legge successivi alla adozione del vigente PGT.

I sottotetti e le cantine esistenti o comunque realizzati in virtù di permessi di costruire o altri provvedimenti emessi prima della adozione del presente PGT e non costituenti volume/slp della costruzione in base alle norme previgenti, rimangono tali in seguito alla applicazione del predetto PGT.

- **Volume V:** misura in mc la somma dei prodotti della Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale urbanistica dell'interpiano, pari a m. 3,00, da utilizzarsi ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.
- **Altezza H:** l'altezza in metri misurata fra la quota di marciapiede o di sistemazione del terreno e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; in caso di solaio inclinato a copertura diretta dell'ultimo piano abitabile l'altezza si misura al punto medio fra l'imposta e il colmo dell'intradosso della falda. Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.  
Per i fabbricati ad uso produttivo presenti nel tessuto dell'economia, nei micro tessuti produttivi e negli ambiti destinati a queste funzioni soggetti a P.A. è consentita deroga all'altezza massima indicata solo in presenza di motivate esigenze impiantistiche connesse all'attività insediata previa verifica della congruità con il contesto.
- **Distanza tra fabbricati Df:** è la distanza che intercorre tra le pareti, o parti di pareti, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico, 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. Nel caso di pareti frontistanti, entrambe non finestrate, è ammessa deroga alla distanza minima prevista dalle presenti norme mediante atto registrato e trascritto della conseguente servitù tra le parti finitime.
- **Distanza dai confini Dc:** è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine di proprietà; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine della proprietà. E' ammessa deroga alla distanza minima prevista dalle presenti norme:
  - mediante atto registrato e trascritto della conseguente servitù tra le parti finitime
  - se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre nei limiti della parete o porzione di parete esistente; in caso di eccedenza rispetto all'esistente mediante convenzione tra le parti finitime.
- **Distanza dalle strade Ds:** fatte salve diverse prescrizioni dettate per specifici tessuti e/o micro-tessuti, è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica o una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale si assumono le definizioni del codice della strada. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quelle previste dalle presenti norme, in caso di sussistenza di un allineamento stradale prevalente di cui non è ipotizzabile una modifica sostanziale.

5. Si distinguono i seguenti indici:
- **Ut - Indice di utilizzazione territoriale:** rappresenta la Slp massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale St; il rapporto è espresso in mq./mq.
  - **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:** rappresenta la Slp massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf; il rapporto è espresso in mq./mq.
  - **Rc – Rapporto di copertura:** esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.
  - **Ip - Indice di permeabilità:** esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.
6. Si definisce "costruzione pertinenziale" un manufatto isolato o esterno (ripostiglio, gazebo, tettoia ecc. comunque privo di autonoma utilizzabilità e destinato unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto a cui accede inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale, con Slp inferiore al 5% di quella dell'edificio a cui accede. A seconda delle sue caratteristiche la costruzione pertinenziale contribuisce alla formazione di Slp e Sc. La costruzione pertinenziale deve mantenersi sempre architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Sul lotto edificato è ammesso un'unica costruzione pertinenziale, in aggiunta alla eventuale autorimessa. Per le modalità di realizzazione di tali fabbricati e per i criteri di posizionamento all'interno del lotto si rimanda al vigente Regolamento edilizio del Comune di Seregno.

### Art.3 - Aree di pertinenza

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente e/o edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione, anche ai fabbricati preesistenti, degli indici di edificabilità espressi dal presente Piano (cd. indice attualizzato).
2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di titolo abilitativo e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. Nel progetto si provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate."
3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamenti catastali e/o in più proprietà del lotto avvenuti successivamente alla data di adozione del precedente PRG (05/05/1973) se non per saturare l'edificabilità massima consentita dal presente Piano.
4. In caso di acquisto (successivamente alla adozione del vigente PGT) di una area a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine della verifica della Slp, del Rc e la Sp ammissibili in base ad essa, trovano applicazione i disposti del presente Piano delle Regole riferito al lotto comprensivo dell'area aggiuntiva.
5. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie lorda di pavimento edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto. Le aree di pertinenza, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità.
6. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza operano gli indici del presente articolato.
7. Il vincolo di pertinenza decade in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

### Art.4 - Categorie e disciplina degli interventi

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda al DPR 380/2001 e s.m.i., qui integralmente recepito anche ai fini della loro qualificazione e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.
2. Per "interventi di ristrutturazione di tipo conservativo" si intendono un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, senza significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio.

Sono consentite modifiche di riordino e riqualificazione dei fronti dell'edificio al fine di regolarizzare gli

allineamenti e le dimensioni delle finestre esistenti anche mediante l'apertura di nuove finestre o la modifica di quelle esistenti.

Alterazioni significative della sagoma dell'edificio (spostamento di volumi incongruenti con la tipologia dell'edificio o riduzioni della volumetria esistente) finalizzate ad un migliore inserimento dell'immobile nel contesto potranno essere autorizzate a seguito di parere preventivo favorevole della Commissione paesaggio. Nella ristrutturazione edilizia di tipo conservativo rientra il cambio di destinazione d'uso.

3. Per "interventi di ristrutturazione di tipo sostitutivo" si intendono quegli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con mantenimento della Slp esistente, anche con diversa sagoma e sedime.
4. Sugli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del precedente PRG (05/05/1973) che:
  - a) presentino un accentuato degrado statico il cui stato sia stato accertato e dichiarato con idonea relazione asseverata di un tecnico specializzato;
  - b) siano stati oggetto di crollo successivamente alla data succitata e la cui Slp possa essere accertata mediante precedenti titoli abilitativi o produzione di schede catastali sono ammessi con procedura diretta interventi di ristrutturazione di tipo sostitutivo.
5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 si applicano anche agli edifici rustici che si intendono recuperare ai fini abitativi.
6. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano espressamente definiti "temporanei" anche con provvedimento espresso dell'amministrazione comunale, che indica anche le garanzie di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio. comunque non superiore a tre mesi. In tal caso, il comune può esigere il deposito di una fidejussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inerzia del proprietario.
7. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti similari ad esclusione dei casi previsti dalla legge.
8. In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 50 cm dalla quota di campagna sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, valutato positivamente dalla Commissione paesaggio.

## **Art.5 - Attuazione del Piano delle Regole**

1. Il piano delle regole, e più in generale, il PGT trova attuazione mediante interventi diretti od indiretti, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.
2. Sono interventi diretti quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione non risulta subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e/o opere di urbanizzazione mancanti (previste dal PGT all'interno e/o a confine del lotto oggetto di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione) l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato. In questo caso il permesso di costruire potrà essere emanato solo previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione avente i contenuti di cui all'art. 46 della LR 12/2005, che deve disciplinare, in conformità alle disposizioni regolamentari adottate dal Comune, la cessione al comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici, le relative modalità di esecuzione e di controllo, le garanzie finanziarie, i criteri e le modalità di trasferimento al Comune. Il Progetto edilizio dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture che dovranno essere realizzate contestualmente all'intervento edilizio in conformità alle disposizioni regolamentari in materia adottate dal Comune. E' consentita la monetizzazione degli spazi necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione sempre che l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

E' obbligatorio il ricorso al permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano le aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole grafiche.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni di dotazioni

territoriali e di parcheggi pertinenziali. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.
4. Sia negli interventi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato che negli interventi indiretti subordinati all'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione comunale può proporre e/o acconsentire, rispetto a quanto indicato dal PGT e senza necessità di variante allo stesso, ad una diversa localizzazione delle aree di uso pubblico e della superficie fondiaria, ad una limitata modifica quantitativa (non superiore al 5%) anche in diminuzione delle stesse al fine di migliorare la qualità dell'intervento e il perseguimento degli obiettivi generali del tessuto di appartenenza nonché quando ritenga che l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Tale disposizione è estesa anche alle sedi stradali in previsione. In caso di diminuzione, a compensazione della diminuzione delle aree in cessione si applica, sino alla concorrenza delle dotazioni originariamente dovute, l'istituto della monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005.

## **Art.6 - Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)**

1. I P.I.I. concorrono all'attuazione degli obiettivi individuati dal Documento di Piano secondo le modalità indicate dal Titolo VI, capo I, della L.R. 12/05.
2. In particolare i P.I.I., caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione prevalentemente nel "tessuto storico", nel "tessuto di riqualificazione morfologica e tipologica", ed in particolare nelle loro aree più fatiscenti o in quelle, esterne ai richiamati tessuti, su cui insistono fabbricati palesemente incongrui rispetto alla morfologia-tipologia del tessuto, al fine di coordinare, anche mediante incentivi urbanistici e/o il trasferimento delle volumetrie all'interno dell'ambito, la qualità degli interventi diretti privati e la loro integrazione sia rispetto all'isolato di appartenenza sia rispetto agli spazi pubblici.
3. Il Programmi Integrati di Intervento possono essere attuati in conformità al PGT o in Variante allo stesso solo se in presenza di motivate e dimostrate ragioni di rilevante ed eccezionale interesse pubblico e collettivo. Nel caso in cui i contenuti vadano a modificare le previsioni di PGT, il PII potrà essere attuato in Variante, secondo le disposizioni e le verifiche di compatibilità come previste dalla LR 12/2005, e sottoposto a procedura VAS o a di verifica di assoggettabilità alla stessa.
4. Ai P.I.I. si applica quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 5 "Attuazione del Piano delle Regole".

## **Art.7 - Piani attuativi**

1. I piani attuativi sono promossi e regolati secondo le disposizioni dell'art. 12 della LR 12/2005, nei casi previsti dalla presente normativa.
2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo può essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e chiunque abbia interessi diretti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.
3. I piani attuativi sono accompagnati, ove necessario, da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.
4. I piani attuativi, se conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati ed approvati dalla giunta comunale.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti del PGT si applica quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005.
6. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni nei casi previsti, a compensare la mancata cessione di aree attraverso la monetizzazione di cui all'art. 46 della LR 12/2005.

7. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.
8. L'attuazione e il convenzionamento dei Piani attuativi, compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è disciplinata dalla legge e dalle disposizioni regolamentari del Comune in materia.
9. I Piani attuativi trovano dettagliata disciplina normativa nelle schede allegate al presente documento per quanto riguarda:
  - gli indici urbanistici ed edilizi
  - le funzioni non ammesse
  - le dotazioni territoriali
  - le prescrizioni specifiche cui sono soggetti i singoli interventi.
 Lo schema grafico di assetto ha valore puramente indicativo.  
 Per quanto non espressamente indicato nelle schede si rimanda integralmente ai dettati del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.
10. Le superfici oggetto di cessione indicate nelle schede si riferiscono alle opere di urbanizzazione come definite nelle schede medesime nonché dal Piano dei Servizi e da altre disposizioni del vigente PGT. Resta fermo l'obbligo di individuare nei piani attuativi le eventuali ulteriori aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria. L'atto convenzionale, che costituisce parte integrante del Piano attuativo, deve prevedere esplicitamente le aree oggetto di cessione sia per le opere di urbanizzazione primaria che secondaria, il loro costo, le garanzie finanziarie per la loro realizzazione e le sanzioni in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla convenzione in conformità ai regolamenti in materia adottati dal Comune.
11. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici e consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.).
12. Ai Piani Attuativi, si applica quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 4 "Attuazione del Piano delle Regole".

## **Art.8 - Progetto urbano**

1. Il progetto urbano è uno strumento di inquadramento e coordinamento di interventi di trasformazione urbanistica che interessano porzioni di territorio di particolare rilievo urbanistico e paesaggistico.
2. Il progetto urbano è finalizzato a fornire all'Amministrazione Comunale gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto per garantire il coordinamento dell'attuazione del disegno previsto dal PGT e deve dimostrare la correttezza dell'inserimento del nuovo intervento nel contesto del tessuto urbano di cui fa parte evidenziandone tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, ambientali) al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutarne la coerenza.
3. Il ricorso alla procedura del progetto urbano è sempre obbligatoria nel "Tessuto storico" e negli "aggregati storici" per gli interventi ricompresi nella categoria "nuova costruzione", per ogni intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo e non conservativo" e in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme.
4. La procedura del Progetto Urbano consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali anche alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
5. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata i cui proponenti dovranno rappresentare almeno la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. La proposta di assetto dovrà essere costituita dai seguenti elaborati:
  - planimetria di insieme e planivolumetrico, almeno in scala 1:500, dell'isolato di intervento o comunque significativa del contesto in cui si intende operare, integrata con la proposta progettuale;
  - una rappresentazione grafica e/o fotografica della cortina stradale, se interessata dall'intervento, integrata con la proposta progettuale;

- verifiche urbanistico-edilizie a dimostrazione della conformità dell'intervento proposto.  
Gli elaborati presentati dovranno indicare:
  - i caratteri insediativi, paesaggistici, ambientali e socio-economici del contesto
  - gli obiettivi specifici che si intendono perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
  - l'assetto urbanistico, edilizio e paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e tipologicamente, tramite la previsione di scenari progettuali anche alternativi
- 6. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione paesaggio si esprime, con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, e ad ogni ulteriore profilo qualificante, entro trenta giorni dalla presentazione.
- 7. Nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano non potranno essere ulteriormente riconsiderati, se conformi al parere della Commissione Paesaggio e fatte salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

### **Art.9 - Regime giuridico dei titoli edilizi**

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Nel casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo così come disciplinato dai vigenti regolamenti comunali in materia.
3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali.

### **Art.10 - Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati**

1. Restano validi ed efficaci i titoli abilitativi di natura edilizia rilasciati e/o divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati.
2. Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione attuativa approvati e convenzionati in vigore del PRG restano validi fino alla loro scadenza. Successivamente alla scadenza di tali strumenti sono applicabili, con procedura diretta, le disposizioni contenute nel PGT per il tessuto di appartenenza, fermo restando l'obbligo di realizzazione di servizi e/o cessione/ asservimento di aree a standard previsti nelle convenzioni già stipulate. È comunque fatta salva la possibilità di procedere alla approvazione di un nuovo piano attuativo conforme alle previsioni del PGT che farà decadere le vigenti previsioni urbanistiche.
3. Decorsi i termini di validità di piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata in corso ed in generale di interventi identificati nel Piano delle Regole, gli interventi successivi saranno attuati in base alle prescrizioni delle presenti Norme.

### **Art.11 - Autorizzazione paesaggistica**

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.
2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale deve essere allegata alla richiesta del titolo abilitativo. In tal caso,

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

### **Art.12 - Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso sono articolate nelle classi funzionali indicate nel successivo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo "carico urbanistico" e la dotazione di parcheggi pertinenziali. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, possono essere indicate eventuali quantità minime o massime da non superare (destinazioni d'uso regolate).
2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste specificamente, con analoghi effetti sul territorio in termini di carico urbanistico e dotazione di parcheggi pertinenziali.
3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione soggetta a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della l.r. 12/2005 ed è comunque subordinato al rispetto delle presenti norme per quanto attiene al carico urbanistico e alla dotazione di parcheggi pertinenziali con la corresponsione dell'eventuale differenza in merito alla dotazione di aree per servizi.
5. La destinazione d'uso costituisce un attributo della singola unità immobiliare.
6. In caso di cambio di destinazione d'uso si considera la SIp come parametro di riferimento.

### **Art.13 - Classificazione delle destinazioni d'uso, dotazione di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico**

1. Gli usi previsti dal presente piano delle regole sono articolati in:
  - a) Funzioni residenziali
    - Abitazioni, bed&breakfast, affittacamere
  - b) Funzioni commerciali e assimilate
    - Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
    - Medie strutture di vendita (superficie di vendita da 250 a 2.500 mq) e centri commerciali con superficie di vendita pari o inferiore a mq. 2.500
    - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita da 2.500 mq a 5.000 mq) e centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
    - Commercio all'ingrosso con SIp minore o uguale a 500 mq.
    - Pubblici esercizi di somministrazione;
    - Attrezzature per il tempo libero (ludoteche, palestre, sale da ballo, discoteche ecc.), lo spettacolo (cinema, teatri ecc.) e le fiere
    - Artigianato di servizio alla famiglia: l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. (a titolo esemplificativo: attività di acconciatura ed estetica ad es. attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.) ovvero ad altri servizi (come ad es. calzolai, sarti, modisterie, pellicciai, lavanderie (non industriali), in ambito medicale, (ottico, odontotecnico, ecc.), oppure a servizi, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica, ecc.)
    - Artigianato di servizio all'auto: l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla manutenzione dell'auto (a titolo esemplificativo: meccanico, gommista, elettrauto, carrozziere, ecc.)
    - Artigianato produttivo: attività svolta da imprese artigiane diretta alla produzione di beni, anche semilavorati

c) Funzioni terziarie

- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario)
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- Banche e sportelli bancari
- Complessi direzionali

d) Funzioni produttive

- Artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso con Slp > 500 mq.
- Depositi e magazzini sia produttivi che commerciali

e) Funzioni turistico-ricettive

- Strutture alberghiere
- Residenze turistico alberghiere
- Centri congressuali/fabbricati destinati ad accoglienza collettiva

f) Funzioni agricole

- Abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola e agro/alimentare
- Strutture agrituristiche

g) Servizi

- (di cui al Piano dei servizi)

2. Su tutto il territorio comunale non è ammessa:

- la realizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500, di cui al D.Lgs. 114/98 ed alla l.r. 14/99 o di cui ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio salvo quelli già presenti alla data di adozione del PGT sul territorio comunale;
- la realizzazione di depositi all'aperto di merci e materiali di qualsiasi tipo salvo che non si tratti di esposizione e commercializzazione di prodotti finiti (prodotti avviati direttamente alla commercializzazione).

3. I parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti secondo la seguente dotazione minima definita per le diverse classi funzionali di destinazioni d'uso assumendo come "posto auto convenzionale" la misura minima di mq. 12,50:

a) funzioni residenziali: 1 posto auto ogni 40 mq. di Slp

b) funzioni commerciali e assimilate:

- esercizi di vicinato 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- medie strutture 1 posto auto ogni 30 mq. di Slp
- pubblici esercizi di somministrazione: 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- attrezzature per il tempo libero 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- banche e sportelli bancari 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- artigianato di servizio alla famiglia 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- artigianato di servizio all'auto 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp

c) funzioni terziarie:

- terziario diffuso 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- attrezzature culturali 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- complessi direzionali 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui il 50% aperti al pubblico

d) funzioni produttive: 1 posto auto ogni 80 mq. di Slp di cui il 30% aperti al pubblico

e) Funzioni turistico-ricettive: 1 posto auto ogni 50 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico

f) Funzioni agricole:

- solo sup. commercio prod. agricoli 1 posto auto ogni 33 mq. di Superficie di vendita di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2

g) Servizi da Piano dei Servizi

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

4. La dotazione minima si calcola arrotondando il numero di posti auto per difetto se il decimale è inferiore a 0,50, altrimenti per eccesso.
5. La disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. In caso di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, la verifica dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata per la sola quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.
6. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.
7. In caso di dimostrata impossibilità a reperire, parzialmente o integralmente, i parcheggi come previsto al precedente comma 5:
  - a) in caso di nuova costruzione è ammessa la monetizzazione parziale o integrale dei posti auto eccedenti il limite minimo di legge;
  - b) in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è ammessa l'intera monetizzazione;
  - c) in caso di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è ammessa la monetizzazione di una quota nel limite massimo del 50% della quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.

Ai fini del calcolo della monetizzazione si assume convenzionalmente per ogni posto auto una superficie pari a mq. 25 comprendendo in essa, oltre agli spazi di parcheggio, gli spazi di manovra.

In caso di monetizzazione parziale il calcolo della quota minima di effettiva dotazione di parcheggio pertinenziale da reperire in loco dovrà essere arrotondato all'unità intera superiore.
8. Il carico urbanistico si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e dell'art. 42 delle presenti norme, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nei casi previsti dal Piano delle Regole.

#### **Art.14 - Recupero dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero dei sottotetti esistenti è consentito in tutto il territorio comunale con la sola esclusione di quelli presenti nei fabbricati di cui al successivo art. 34.
2. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/2005

#### **Art.15 - Riconversione funzionale delle aree con presenza di fabbricati ad uso produttivo dismessi**

1. Al fine di incentivare processi di rigenerazione urbana, è consentita la riconversione funzionale delle aree con presenza di edifici ad uso produttivo oggetto di comprovata dismissione.
  1. bis. Per determinare la comprovata dismissione dell'edificio si dovranno verificare contemporaneamente i seguenti parametri:
    - stato di inagibilità dell'edificio;
    - comprovata cessazione dell'attività da almeno 3 anni;
    - evidenza di fenomeni di degrado urbano/edilizio e/o situazioni che comportano pericolo per la salute, la sicurezza urbana e sociale.
2. La riconversione funzionale è ammessa in tutti i "micro tessuti produttivi" presenti:
  - a) nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
  - b) nel tessuto della espansione
  - c) nel tessuto della diffusione
  - d) nel tessuto dell'economia
3. Gli interventi devono interessare l'intera area pertinenziale, riferita alla data di adozione del PGT, su cui insiste/insistono l'edificio o gli edifici dismessi, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione. Gli interventi si attuano per mezzo di pianificazione attuativa, che non comporta variante

al PGT, e devono rispettare anche per la ristrutturazione edilizia gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso relativi al microtessuto polifunzionale del tessuto ove è localizzata l'area oggetto di riconversione funzionale. Limitatamente al tessuto dell'economia si applicano gli indici e parametri e destinazioni d'uso del microtessuto commerciale.

7bis. Gli interventi di riconversione funzionale di cui al comma 1 sono soggetti alla procedura del progetto urbano.

4. Gli interventi di riconversione funzionale sono gravati, in aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, dall'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale una Superficie lorda di pavimento (Slp) costruita da ricompandersi all'interno della Slp ammissibile, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, pari a:
  - 8% fino al concorrere della Slp esistente;
  - 12% per la Slp in incremento di progetto.
5. Le opzioni alternative alla cessione gratuita di cui al punto precedente sono dettate all'art. 14 del Piano dei Servizi.
6. Negli interventi di riconversione funzionale, trattandosi di aree con potenziale rischio di contaminazione dei suoli, deve essere redatta e allegata alla richiesta di intervento l'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli in conformità alle disposizioni del R.L.I. (titolo III cap. 2 punto 3.2.1.). Sulla base delle risultanze di tali verifiche si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con riferimento alla parte quarta titolo V "bonifiche dei siti contaminati" che possono avere rilevanza sul PGT.

## **Art.16 - Vigilanza edilizia**

1. La vigilanza edilizia e la funzione di repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge.

## **TITOLO II - Incentivazione**

1. Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, ai sensi del comma 5, art. 11 della LR 12/2005, attraverso l'attribuzione di incentivi volumetrici al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali.
 

In particolare il Piano delle Regole individua forme di incentivazione aventi per obiettivo:

  - la riqualificazione energetica e ambientale
2. La funzione incentivale per la riqualificazione energetica e ambientale non è cumulabile con altre incentivazioni volumetriche previste dalla legge vigente per il miglioramento dell'efficienza energetica ed il ricorso ad una delle forme di incentivazione esclude conseguentemente la possibilità di utilizzazione delle altre.
3. La funzione incentivale per la riqualificazione energetica e ambientale non è applicabile in caso di recupero dei sottotetti esistenti già subordinati, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005, alla realizzazione di idonee opere di isolamento termico.

## **Art.17 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione energetica e ambientale**

1. Per gli incentivi di tipo energetico e ambientale si fa riferimento alle normative nazionale e regionale.

## **Art.18 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione urbana**

[Articolo soppresso]

## TITOLO III - Articolazione del territorio comunale

### Art.19 - Assetti del territorio comunale

1. Il PGT considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:
  - l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio ordine;
  - l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;
  - l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla 'città pubblica'.
2. La disciplina degli assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il PGT.
3. La disciplina dell'assetto insediativo e dell'assetto paesaggistico-ambientale è definita dal PGT ed è articolata per tessuti e per areali.

### Art.20 - Tessuti del territorio consolidato

1. I territori consolidati, individuati cartograficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali, sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità, non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello urbano, della tipologia edilizia, del pregio intrinseco del costruito.
2. Gli ambiti di "trasformazione" e di "riqualificazione", interni e esterni al perimetro del territorio consolidato, sono individuati dal Documento di Piano a cui si rimanda per quanto concerne le prescrizioni, la normativa di intervento e gli indici.

## TITOLO IV - Territorio urbanizzato

### Art.21 - L'assetto insediativo

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi. I tessuti consolidati si distinguono in:
  - tessuto storico
  - tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
  - tessuto della espansione
  - tessuto della diffusione
  - tessuto dell'economia
2. Il tessuto storico corrisponde a quella porzione di territorio comunale in cui, nel corso dei secoli, i processi di trasformazione urbana si sono sovrapposti ad un unico principio di divisione e costruzione del suolo e che, inequivocabilmente, hanno consolidato un comune rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia. Tale persistenza è riscontrabile dalla compresenza di comparti che costituiscono dei veri e propri isolati. Tale caratteristico assetto spaziale riconduce ad una unica trama urbana, che rappresenta l'elemento di singolarità di Seregno.
3. Il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica corrisponde a quella porzione di territorio in cui si è sviluppata la prima fase di espansione del tessuto storico ed in cui risulta ancora significativamente persistere la maglia di suddivisione del territorio costituito dagli isolati, ma che non ha compiutamente consolidato al suo interno il rapporto architettonico di persistenza tra morfologia urbana e tipologia edilizia manifestando a volte un evidente stato di incompiutezza.
4. Il tessuto della espansione corrisponde a quelle porzioni oggetto di trasformazioni in epoca più recente in cui risulta, a volte, ancora persistere la maglia di suddivisione del territorio ma che ha perso irrimediabilmente all'interno degli isolati il rapporto architettonico di persistenza tra morfologia urbana e tipologia edilizia.

5. Il tessuto della diffusione corrisponde a quelle porzioni di territorio in cui i fenomeni di trasformazione, avvenuti prevalentemente negli ultimi decenni, non hanno rispettato il rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia che caratterizza Seregno ed in cui risulta impossibile ricostruire o definire la maglia caratterizzante del luogo sia per la diversa morfologia che si è venuta a creare sia per la tipologia edilizia caratteristica delle zone di espansione a bassa densità.
6. Il tessuto dell'economia individua ampi quadranti del territorio comunale oggetto di interventi prevalentemente di natura industriale, artigianale o commerciale che si sono insediati nel tempo a Seregno a testimonianza dello spirito imprenditoriale che ha caratterizzato e che ancora contraddistingue questo territorio.

## Art.22 - Il tessuto storico

1. Nel tessuto storico la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo il mantenimento e il consolidamento della struttura e della forma urbana nonché della tipologia edilizia attraverso:
  - a) la persistenza della maglia urbana, costituita dagli isolati, tramite il consolidamento e il recupero dei rettifili stradali e delle relative cortine;
  - b) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti e anche, laddove possibile, la conservazione dei materiali originari impiegati nelle costruzioni;
  - c) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;
  - d) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate;
  - e) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);
  - f) il mantenimento della polifunzionalità del tessuto fondata su un consolidato equilibrio tra la destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e la rete di attività di servizio che costituisce elemento di attrattività significativa per Seregno.
2. Nel tessuto storico si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:
  - micro tessuto polifunzionale
  - micro tessuto “verde privato” (lotti edificati in cui il valore testimoniale è rappresentato dal rapporto tra il volume edificato e l'area di pertinenza, quest'ultima con valenze ambientali e paesaggistiche)
  - micro tessuto commerciale

**a) Norme generali per i micro tessuti “polifunzionale” e “verde privato”**

  1. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:
    - di documentazione fotografica
    - di indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai punti successivi
    - di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica
  2. I progetti relativi agli interventi definiti di “recupero edilizio” di grado superiore alla manutenzione ordinaria interessanti i fabbricati di cui ai successivi punti b1) e c1) devono informarsi ai seguenti principi:
    - riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione, in caso di intervento parziale, delle analisi e dello studio all'intero edificio previa comunicazione scritta agli altri proprietari;
    - preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'Area Territorio;
    - mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;

3. Tutti gli interventi edilizi si attuano mediante intervento diretto fatti salvi gli interventi in ambiti contraddistinti sulle tavole con la sigla "PA" subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
4. Di norma non sono consentiti interventi che prevedano la modifica delle linee di colmo, di gronda e di pendenza delle falde delle coperture esistenti. Nei soli casi in cui si rileva la finalità di completare e allineare la cortina edilizia è consentita, per mezzo del ricorso al Progetto Urbano, la modifica delle linee di gronda e di colmo con l'allineamento sino alla linea di gronda dell'edificio più basso adiacente alla costruzione, armonizzando la pendenza delle falde. Tali interventi sono assoggettati al parere vincolante della commissione paesaggio.
5. Gli interventi ricadenti nella categoria "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo", si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Uf = esistente
  - H = esistente. Nei casi di cui al comma 4, da definire in sede di Progetto Urbano in funzione della cortina stradale
  - Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68 per le zone A, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4.
6. Negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa si utilizzano gli indici e i parametri indicati nelle schede allegate al presente articolato.
7. In caso di mutamento della destinazione d'uso il carico urbanistico, come disciplinato all'art. 12 comma 4 delle presenti norme, si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e l'art. 42 delle presenti norme, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. E' sempre richiesta la verifica dei parcheggi pertinenziali.

Laddove sia certificata l'impossibilità di reperimento in loco degli stessi, è facoltà della Giunta Comunale, previa relazione istruttoria degli uffici e attraverso apposita delibera, assentire il soddisfacimento di parcheggi pertinenziali nelle seguenti modalità:

- parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto entro il raggio di 400 ml dall'edificio;
- parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 15 minuti,
- monetizzati, come previsto dalle presenti norme (art. 13, c.7, lettera c).

8. Limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi di somministrazione esistenti alla data di adozione del PGT, nel tessuto storico, è consentito, fatti salvi tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, l'utilizzo dell'eventuale piano interrato e dei vani e locali seminterrati ai sensi della L.R. 10/2017 nonché, in deroga all'indice Uf ove le altezze dei locali lo consentano, l'utilizzo di soppalchi come estensione dell'attività in atto fino ad una superficie di vendita massima non superiore a mq. 250 previa corresponsione all'Amministrazione Comunale di un corrispettivo, per ogni mq. di incremento di Sv, da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale. Nella presente fattispecie l'estensione dell'attività comporta la verifica e il reperimento dei parcheggi di cui all'art. 13 punto 3. Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 10/2017 in materia di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, in caso di successivo cambio di destinazione d'uso a favore di altre funzioni non vietate nel tessuto storico, le superfici così utilizzate ai piani interrati o seminterrati, che non sono computabili ai fini della SIp ai sensi dell'art. 2 comma 4, possono essere riutilizzate solo per funzioni accessorie.
9. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

**b) Norme per il micro tessuto polifunzionale**

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di

elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, nel rispetto dei principi di cui al precedente comma 2) della lettera a) del presente articolo anche negli interventi sulle facciate esistenti con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2) relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940, ma privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia:
  - o di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo di conservazione dei fronti prospicienti strade e spazi pubblici o di uso pubblico con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili con altri limiti all'edificazione e vincoli e coerenti con i principi di cui sopra e con la composizione architettonica dell'edificio.
  - o di tipo sostitutivo, anche con diversa localizzazione e sagoma, per quei fabbricati connotati da caratteristiche che contrastano significativamente con la struttura, la forma, la tipologia e la morfologia del tessuto

3) relativamente ai fabbricati di epoca recente (autorizzati dopo il 1940):

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia anche di tipo sostitutivo

4. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti:

- sui fabbricati di cui ai punti b2) e b3), interventi "una tantum" di ampliamento finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale della sola unità immobiliare, nel limite del 20% della SIp dell'edificio e comunque nel limite massimo di mq. 30,00 per edificio. Il progetto, alla scala dell'unità immobiliare, dovrà evidenziare l'applicazione dell'ampliamento pro-quota rispetto al massimo consentito per l'intero edificio, fatta salva la dimostrazione di eventuali diversi accordi tra le proprietà;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In entrambi i casi gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- potranno sostanzialmente nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 4 lettera a);
- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

**c) Norme per il micro tessuto "Verde privato"**

1. Nel micro tessuto "Verde privato" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) relativamente ai fabbricati con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

b) relativamente ai fabbricati privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica nel rispetto dei principi di cui al precedente comma 2) della lettera a) del presente articolo:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente. Nei casi di cui al comma 4, da definire in sede di Progetto Urbano in funzione della cortina stradale
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68 per le zone A, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della SIp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,6$  mq/mq, dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.

2. Nelle aree individuate nella Tav. PR-01a come "parchi e giardini storici" gli interventi sul patrimonio edilizio e vegetazionale sono sottoposti a preventivo parere favorevole della Commissione Paesaggio e devono tendere:

- alla conservazione del rapporto originale tra parco e giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza;
- a rimuovere o mitigare gli elementi di arredo e gli impianti incongruenti o limitarne l'impatto, nel caso di nuove realizzazioni, sui caratteri storici dell'architettura vegetale.

d) Norme per il micro tessuto commerciale

1. Nel micro tessuto "commerciale" sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

- Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Previo ricorso al progetto urbano:
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Previo ricorso al progetto urbano per mezzo di piano attuativo:
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - $U_f$  = volume esistente
    - H = esistente. Nei casi di cui al comma 4, da definire nel Progetto Urbano in funzione della cortina stradale
    - Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente

- Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68 per le zone A, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

#### **e) Destinazioni d'uso**

1. L'Amministrazione Comunale, sentite le associazioni di categoria, può adottare ai sensi di Legge, deliberazioni volte a vietare o subordinare l'esercizio di una o più attività nel tessuto storico, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

2. Nei singoli micro tessuti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 500 mq.
- Funzioni commerciali assimilate: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- Funzioni terziarie: complessi direzionali
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

E' incentivata, anche tramite eventuale riduzione degli oneri costruttivi:

- la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada a esercizi commerciali "di vicinato" e ad attività artigianali qualificabili "di quartiere";
- la destinazione d'uso degli altri piani fuori terra a funzioni residenziali.

e2) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali con superficie di vendita > di 250 mq
- funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali;
- funzioni produttive
- funzioni agricole.

e3) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni commerciali: nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni commerciali assimilate: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- funzioni terziarie: terziario diffuso, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, complessi direzionali
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

### **Art.23 - Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica**

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo il mantenimento e il consolidamento, ove già presente, e la riproposizione, ove necessario, della struttura e della forma urbana nonché della

tipologia edilizia il cui paradigma di riferimento è rappresentato dal tessuto storico. Questo obiettivo viene perseguito attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere che concorrono alla definizione degli isolati;
- b) la persistenza e la ricostruzione della maglia urbana attraverso il recupero dei rettili stradali e delle

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

relative cortine ove esistenti;

- c) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti;
- d) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;
- e) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate o dismesse, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione;
- f) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

**a) Norme generali**

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto “verde privato”
- micro tessuto commerciale

**b) Norme per il micro tessuto polifunzionale**

Nel micro tessuto “polifunzionale” sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o H = esistente o in funzione della sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
- o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell’allineamento stradale prevalente
- o Df = così come prescritto dall’articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all’art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$  con  $U_f \text{ max} = 0,69 \text{ mq/mq}$
  - o  $R_c = 40\%$
  - o  $I_p = 20\%$
  - o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale

- o Ds = ml. 5,00 o in aderenza agli edifici confinanti, come da Codice Civile in presenza di pareti cieche. In fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4
3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In questo caso gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- potranno sostanzarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;
- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

4. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- di indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai punti precedenti.
- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

5. I progetti relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto b1) devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio;
- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrittibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'area Territorio;
- mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.

6. Tutti gli interventi si attuano mediante intervento diretto; gli interventi appartenenti alla categoria "nuova costruzione", ad esclusione degli ampliamenti minori, e "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo" sono assoggettati alla procedura del progetto urbano.

7. In caso di mutamento della destinazione d'uso il carico urbanistico, come disciplinato all'art. 12 comma 4 delle presenti norme, si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e l'art. 42 delle presenti norme, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. E' sempre richiesta la verifica dei parcheggi pertinenziali.

Laddove sia certificata l'impossibilità di reperimento in loco degli stessi, è facoltà della Giunta Comunale, previa relazione istruttoria degli uffici e attraverso apposita delibera, assentire il soddisfacimento di parcheggi pertinenziali nelle seguenti modalità:

- parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto entro il raggio di 400 ml dall'edificio;
- parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 15 minuti,
- monetizzati, come previsto dalle presenti norme (art. 13, c.7, lettera c).

8. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

tra i singoli interventi.

**c) Norme per il micro tessuto produttivo**

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri
  - o Rc = 65%
  - o Ip = 20%
  - o H = ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività
  - o Ds = allineamento prevalente degli edifici adiacenti
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68
  - o Dc = ml. 5,00
  - o Uf = 1,00 mq/mq

**d) Norme per il micro tessuto "verde privato"**

1. Nel micro tessuto "Verde privato" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

a) relativamente ai fabbricati con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

b) relativamente ai fabbricati privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
- o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale

prevalente

- o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

#### Nuova costruzione

- ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della SIp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria  $E_f=0,6$  mq/mq, dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.

2. Nelle aree individuate nella Tav. PR-01a come "parchi e giardini storici" gli interventi sul patrimonio edilizio e vegetazionale sono sottoposti a preventivo parere favorevole della Commissione Paesaggio e devono tendere:

- alla conservazione del rapporto originale tra parco e giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza;
- a rimuovere o mitigare gli elementi di arredo e gli impianti incongruenti o limitarne l'impatto, nel caso di nuove realizzazioni, sui caratteri storici dell'architettura vegetale.

3. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

4. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto d1) devono essere corredati di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);
- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal responsabile del procedimento;
- mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.

#### **e) Norme per il micro tessuto commerciale**

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

##### recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

di tipo conservativo

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

o H = esistente o da definire in sede di Progetto Urbano in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale

o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente

o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti

o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma

##### nuova costruzione

- ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- o Rc = 50%
- o Ip = 20%
- o H = ml. 9,00
- o Df = ml. 10,00
- o Dc = ml. 5,00
- o Ds = ml. 5,00;
- o Uf = 1,00 mq/mq

**f) Destinazioni d'uso**

1. In tutto il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica non è consentita:

- la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994 e di insediamenti produttivi e/o artigianali che, per le caratteristiche intrinseche connesse alla loro attività, possono creare inconvenienti igienico-sanitari e l'incompatibilità con la prevalente funzione residenziale.

L'Amministrazione Comunale, sentite le associazioni di categoria, può adottare ai sensi di Legge, deliberazioni volte a vietare o subordinare l'esercizio di una o più attività nel tessuto di cui al presente articolo, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

2. Nei singoli micro tessuti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

f1) micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni commerciali assimilate: discoteche, fiere
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

f2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali.
- Funzioni commerciali assimilate ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, per una quota non eccedente il 30% della SIp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

F3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali con superficie di vendita > di 250 mq
- funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio all'auto, artigianato di servizio alla famiglia, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali;
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

F4) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni commerciali: la localizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni commerciali assimilate: discoteche, fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali

- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

## Art.24 - Tessuto della espansione

In questo tessuto gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo la riqualificazione della maglia urbana esistente attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere;
- b) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

### a) Norme generali

1. Nel tessuto della espansione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:
  - micro tessuto polifunzionale
  - micro tessuto produttivo
  - micro tessuto "verde privato"
  - micro tessuto commerciale
2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.
4. Gli interventi edilizi che interessano aree non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.
5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).
6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.
7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito oggetto di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

### b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:
 

"recupero edilizio"

  - Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
    - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
    - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4  
"nuova costruzione"
- 2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,60$  mq/mq
  - H = ml. 10,50
  - Rc = 50%
  - Ip = 30%
  - Ds = ml. 5,00
  - Df = ml. 10,00
  - Dc = ml. 5,00
- 3. Nelle aree soggette a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione ambientale di cui all'art. 17, l'indice di premialità Ipr max è pari al 15% della Slp.
- 4. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

**c) Norme per il micro tessuto produttivo**

- 1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:
  - "recupero edilizio"
    - Interventi di manutenzione ordinaria
    - Interventi di manutenzione straordinaria
    - Interventi di restauro e risanamento conservativo
    - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
    - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
      - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
      - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
      - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
      - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4  
"nuova costruzione"
- 2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo e di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Rc = 65%
  - Ip = 20%
  - H = ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività
  - Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
  - Df = ml. 10,00
  - Dc = ml. 5,00
  - $U_f = 1,00$  mq/mq

**d) Norme per il micro tessuto “verde privato”**

1. In questo micro tessuto sono consentiti, con procedura diretta, i seguenti interventi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- ampliamento “una tantum” degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria  $U_f=0,6$  mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.
2. Sulle aree non edificate alla data di adozione del PGT è consentita la conduzione di orti e giardini privati nonché la realizzazione di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq. e di altezza media interna non superiore a ml. 2,50.

**e) Norme per il micro tessuto commerciale**

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

“recupero edilizio”

Interventi di manutenzione ordinaria

- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- o Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o da definire in sede di Progetto Urbano in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

“nuova costruzione”

2. Gli interventi della categoria “nuova costruzione si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Rc = 50%
  - Ip = 20%
  - H = ml. 9,50
  - Df = ml.10,00
  - Dc = ml. 5,00
  - Ds = ml. 5,00

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- Uf = 1,00 mq/mq

**f) Destinazioni d'uso**

1. In tutto il tessuto dell'espansione non è consentita la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994 e di insediamenti produttivi e/o artigianali che, per le caratteristiche intrinseche connesse alla loro attività, possono creare inconvenienti igienico-sanitari e l'incompatibilità con la prevalente funzione residenziale.
2. Nei singoli micro tessuti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - f1) nel micro tessuto polifunzionale
    - Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.500 mq.
    - Funzioni terziarie: fiere, complessi direzionali e attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
    - Funzioni produttive
    - Funzioni agricole
  - f2) nel micro tessuto produttivo
    - Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 120 mq.
    - Funzioni commerciali
    - Funzioni commerciali assimilate: ad eccezione dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, di una quota non eccedente il 30% della SIp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.
    - Funzioni turistico-ricettive
    - Funzioni agricole.
  - f3) nel micro tessuto "verde privato"
    - funzioni commerciali con di superficie di vendita > di 250 mq.
    - funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio alla famiglia, artigianato di servizio all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
    - funzioni terziarie: complessi direzionali
    - funzioni produttive
    - funzioni turistico-ricettive: centri congressi
    - funzioni agricole.
  - f4) nel micro tessuto "commerciale"
    - funzioni commerciali: la localizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
    - funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 150 mq.
    - funzioni commerciali assimilate: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
    - funzioni terziarie: complessi direzionali
    - funzioni produttive
    - funzioni turistico-ricettive
    - funzioni agricole.

**Art.25 - Il Tessuto della diffusione**

In questo tessuto la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente tramite interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e di ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione di spazi pubblici;

- c) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- d) la trasformazione programmata delle aree libere con annesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa.

**a) Norme generali**

1. Nel tessuto della diffusione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:
  - micro tessuto polifunzionale
  - micro tessuto produttivo
  - micro tessuto "verde privato"
2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.
4. Gli interventi edilizi che interessano aree non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.
5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.)  
o individuata dalle tavole grafiche (PCC).
6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.
7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

**b) Norme per il micro tessuto polifunzionale**

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:
 

"recupero edilizio"

  - Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
    - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
    - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
    - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

"nuova costruzione"
2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$  con  $U_f \text{ max} = 0,40 \text{ mq/mq}$
  - H = ml. 8,00
  - Rc = 30%
  - Ip = 40%
  - Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- Df = ml.10,00
  - Dc = ml. 5,00
3. Nelle aree soggette a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione ambientale di cui all'art. 17, l'indice di premiabilità Ipr max è pari al 15% della Slp.
4. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.
- c) Norme per il micro tessuto produttivo**
1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:  
"recupero edilizio"
- Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
    - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
    - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
    - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4
- "nuova costruzione"
2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Rc = 50%
  - Ip = 20%
  - H = ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività
  - Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
  - Df = ml. 10,00
  - Dc = ml. 5,00
  - Uf = 1,00 mq/mq
- d) Norme per il micro tessuto "verde privato"**
1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta, i seguenti interventi:  
Recupero edilizio
- Interventi di manutenzione ordinaria
  - Interventi di manutenzione straordinaria
  - Interventi di restauro e risanamento conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
    - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente

- o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

#### Nuova costruzione

- ampliamento una tantum" degli edifici esistenti nel limite del 10% della SIp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria  $uf=0,35$  mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.

2. Sulle aree non edificate alla data di adozione del PGT è consentita la conduzione di orti e giardini privati nonché la realizzazione di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq. e di altezza media interna non superiore a ml. 2,50.

#### **e) Destinazioni d'uso**

1. In tutto il tessuto della diffusione non è consentita la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994 e di insediamenti produttivi e/o artigianali che, per le caratteristiche intrinseche connesse alla loro attività, possono creare inconvenienti igienico-sanitari e l'incompatibilità con la prevalente funzione residenziale.

2. Nei singoli micro tessuti costituenti il tessuto della diffusione non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni commerciali assimilate: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- Funzioni terziarie: complessi direzionali
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

e2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali.
- Funzioni commerciali assimilate ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, di una quota non eccedente il 30% della SIp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

e3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali con superficie di vendita > di 250 mq.
- Funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio alla famiglia, artigianato di servizio all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni produttive
- funzioni agricole.

## **Art.26 - Il Tessuto della economia**

1. In questo tessuto la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo il mantenimento e il potenziamento degli insediamenti produttivi al fine di sostenere lo sviluppo socio-economico del territorio.
2. Più in particolare la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
  - a) il mantenimento sul territorio comunale del sistema produttivo esistente tramite interventi di recupero,

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

di adeguamento e ampliamento;

b) la realizzazione di nuovi insediamenti;

c) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;

**a) Norme generali**

1. Nel tessuto della economia si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto produttivo
- micro tessuto commerciale
- micro tessuto polifunzionale

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

**b) Norme per il micro tessuto produttivo**

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

"recupero edilizio"

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

"nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc = 65%
- Ip = 20%
- H = ml. 12,00
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 6,00 in generale
- ml. 10,00 con proprietà ricadenti in altri tessuti.

- Ds = ml.10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;
  - Uf = 1,00 mq/mq
3. Sulle aree subordinate a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato.

**c) Norme per il micro tessuto commerciale**

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

“recupero edilizio”

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell’allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall’articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all’art. 2 comma 4

“nuova costruzione”

2. Gli interventi della categoria “nuova costruzione si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf = 1,00 mq/mq
- Rc = 50% nel caso di edifici pluripiano
- Rc = 65% nel caso di edifici ad un solo piano
- Ip = 20% nel caso di edifici pluripiano
- Ip = 15% nel caso di edifici ad un solo piano
- H = ml. 9,50 o Df = ml.10,00 o Dc = ml. 5,00
- Ds = ml.10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;

**d) Norme per il micro tessuto polifunzionale**

1. Gli interventi della categoria “nuova costruzione”, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o Uf = 0,60 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq
- o H = ml. 10,50
- o Rc = 50%
- o Ip = 30%
- o Ds = ml. 5,00
- o Df = ml.10,00
- o Dc = ml. 5,00

2. Sui fabbricati esistenti in questo micro tessuto alla data di adozione del PGT sono consentiti:

- mediante intervento diretto i seguenti interventi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione- ampliamento

ampliamento nei limiti del 10% della SIp esistente, nel rispetto dell'altezza esistente.

- mediante permesso di costruire convenzionato, in caso di cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione produttiva o commerciale, gli interventi di:

Nuova costruzione

- demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui ai precedenti punti b) e c) del presente articolo relativi agli interventi di nuova costruzione..

**e) destinazioni d'uso**

1. Nei singoli micro tessuti costituenti il tessuto della economia non sono ammesse

le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del proprietario e/o custode per una SIp massima non superiore a 150 mq.
- Funzioni commerciali
- Funzioni commerciali assimilate ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, di una quota non eccedente il 30% della SIp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.

- Funzioni turistico-ricettive

- Funzioni agricole

e2) nel micro tessuto commerciale

- Funzioni commerciali: la localizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
- Funzioni residenziali
- Funzioni terziarie
- Funzioni produttive
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

e3) nel micro tessuto polifunzionale

- in caso di interventi edilizi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione – ampliamento":
  - Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq.
  - funzioni commerciali assimilate: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
  - Funzioni terziarie: complessi direzionali
  - Funzioni produttive
  - Funzioni agricole
- in caso di interventi di nuova costruzione o con cambio di destinazione d'uso mediante permesso di costruire convenzionato:

- Funzioni commerciali: la localizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del proprietario e/ocustode per una SIp massima non superiore a 150 mq.
- Funzioni commerciali assimilate ad eccezione dell'artigianato di servizio alla famiglia e dell'artigianato di servizio all'auto
- Funzioni turistico-ricettive: centri congressi
- Funzioni agricole.

## TITOLO V - Territori a vocazionalità consolidata

### Art.27 - L'assetto paesaggistico-ambientale

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico- ambientale:
  - a) le aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale – “PLIS Brianza Centrale”
  - b) le aree individuate nel PTCP come “rete verde di ricomposizione paesaggistica” con valenza anche di rete ecologica
  - c) le aree ricadenti negli ambiti definiti di “interesse provinciale” dal PTCP
  - d) ulteriori aree esterne al Parco “Brianza Centrale” che il PGT individua come necessarie per il completamento dell'assetto paesaggistico-ambientale
  - e) le aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea
  - f) gli arbusteti, i filari e gli alberi di interesse monumentale
2. Gli arbusteti e i filari assumono interesse paesistico per le loro caratteristiche e per la loro collocazione e rappresentano un importante elemento di equilibrio ecologico.
3. Gli esemplari arborei individuati, ancorché singoli, costituiscono elementi di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.
4. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale anche le aree a verde pubblico e privato.
5. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta (comunque ai fini della valorizzazione) il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesaggistico-ambientale.
6. Gli interventi su queste aree, ove ammessi, devono essere coerenti con l'obbiettivo di:
  - a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
  - b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
  - c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

### Art.28 - Rapporti del Piano delle regole con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel Piano territoriale paesistico regionale.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del Piano territoriale paesistico regionale, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

## **Art.29 - Rapporti del Piano delle Regole con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza**

1. Il piano delle regole, in conformità a quanto previsto dalla normativa del PTCP individua graficamente e norma nel presente articolato:
  1. le aree destinate all'agricoltura assumendo l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, di cui all'art. 6 delle Norme del succitato PTCP, con la sola rettifica, apportata ai sensi dell'art. 7 comma 3 delle norme del PTCP, in zona Orcelletto dove la presenza di numerosi edifici determina una oggettiva incoerenza dello stato dei luoghi con quanto individuato nel PTCP, peraltro già individuate dal DUSAF come aree antropizzate;
  2. le aree agricole di interesse comunale
  3. i boschi e le aree boscate
  4. i beni storico architettonici
  5. il tessuto storico e gli aggregati storici
  6. le ville storiche, i giardini storici, le case e i palazzi meritevoli di tutela
  7. la viabilità di interesse paesaggistico e le relative fasce di rispetto
  8. la rete verde di ricomposizione paesaggistica
  9. il corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica
  10. gli ambiti di interesse provinciale

## **Art.30 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

1. Gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici e/o che riguardano immobili ricompresi all'interno del PLIS sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale ai sensi dell'Art. 34 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
  - complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
  - complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
  - campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
  - impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
  - impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
  - depositi di merci e materiali;
  - infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
  - opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
  - reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
  - interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
  - interventi di urbanizzazione secondaria.
3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

## **Art.31 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici**

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.
2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;
  - b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
  - c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
  - d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;
  - f) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.
3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

## **Art.32 - Areale paesaggistico-ambientale**

1. L'areale paesaggistico-ambientale comprende le aree connotate da elevato valore paesaggistico ed ambientale.
2. In tutto l'areale paesaggistico-ambientale sono vietate le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato stato dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.
3. Ogni intervento, anche in funzione della conduzione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.

### **Art.32.1 - Aree ricomprese nel PLIS Grubria**

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del PLIS:
  - gli aggregati storici
  - le aree ad uso agricolo di interesse strategico provinciale
  - le aree ad uso agricolo di interesse comunale
  - le aree ad uso pubblico
  - le aree a verde paesaggistico-ambientale
  - le aree per il trattamento di inerti

#### **Art. 32.1.1 - Aggregati storici**

1. Aree urbane composte da edifici isolati e/o aggregati edilizi di antico impianto, prevalentemente di origine rurale, caratterizzate da omogeneità tipologica e dimensionale, a destinazione prevalentemente residenziale.
2. In queste aree si perseguono gli obiettivi del "Tessuto storico" di cui all'art. 22 del presente articolato secondo le norme, le prescrizioni, gli indici e le destinazioni d'uso di cui al punto b) del succitato art. 22 ad esclusione del comma 4.

#### **Art. 32.1.2 - Aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale**

1. In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 (articoli da 59 a 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.
2. Gli obiettivi da perseguire negli ambiti agricoli di interesse strategico sono quelli riportati ai punti 6.1 e 6.2 del Documento degli obiettivi del PTCP della Provincia di Monza e Brianza.
3. Ai fini dell'edificazione di cui al Titolo III della LR 12/2005 si dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - Lotto minimo: 50.000 mq (anche non contigui, ma sempre nelle aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale o comunale)
  - H- altezza massima edifici:
    - ml. 6,50 per la residenza;
    - ml 8,00 per i fabbricati e le attrezzature annesse alla coltivazione. Maggiori altezze saranno ammesse per

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

particolari esigenze produttive.

a. Le aree di concentrazione fondiaria su cui potranno essere allocati i fabbricati dovranno essere poste a margine del perimetro del PLIS, a ridosso di aree già edificate al fine di mantenere la continuità delle visuali paesaggistiche dello spazio aperto.

b. Modalità di intervento: il permesso di costruire convenzionato prevederà oltre a quanto indicato all'art 60 della LR 12/2005, eventuali impegni per la realizzazione di attraversamenti pubblici (sentieri, piste ciclabili), filari, siepi e passaggi faunistici o nuove masse arboree che consentano un migliore inserimento ambientale e paesistico dei nuovi fabbricati e in generale un utilizzo dei suoli agricoli compatibile con il parco. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione per il paesaggio comunale. L'Ente Parco sarà invitato a presenziare alle sedute di commissione per fornire il proprio apporto consultivo.

c. E' consentito l'esercizio dell'attività agricola nelle seguenti forme: seminativo asciutto e irriguo in avvicendamento colturale, prato stabile e avvicendato, prato-pascolo, pascolo recintato per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame, ortofrutticoltura, orti familiari e comunali, boschi, colture di specie arboree a rapido accrescimento per produzione di legname o biomassa vegetale, colture florovivaistiche, colture in serra stagionale, su autorizzazione rilasciata in ragione della tutela dei con visuali su immobili di interesse o delle visuali di valore paesaggistico.

d. Per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo. La ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo è ammessa esclusivamente senza modifica di sagoma e sedime, SLP, altezza delle destinazioni d'uso esistenti, previo parere della commissione del paesaggio.

e. Per gli edifici esistenti connessi all'attività agricola ovvero che siano riferibili alla legislazione regionale in materia di aree agricole, oltre a quanto indicato al punto precedente, è consentita la modifica di sagoma e sedime purché i nuovi fabbricati vengano allocati a margine del perimetro del PLIS e a ridosso di aree già edificate. Quanto sopra salvo disposizioni prevalenti del PTCP.

f. Gli orti familiari sono consentiti nelle aree già utilizzate per attività colturale o agricola: non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualunque genere, neanche di tipo precario, né la collocazione di recipienti o di depositi, salvo una cassapanca per attrezzi con altezza massima di 120 cm e una superficie fino a 4 mq.

4. All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei PLIS.
5. La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).

#### **Art. 32.1.3 - Aree ad uso agricolo di interesse comunale**

1. Spazi aperti non ricompresi negli ambiti agricoli di cui all'articolo precedente di cui si prevede il mantenimento dell'uso agricolo.
2. In queste aree sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 32.1.2.

#### **Art. 32.1.4 - Aree di uso pubblico**

Aree destinate alla realizzazione di spazi aperti di uso pubblico in cui le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e i relativi parametri edilizi-urbanistici sono dettati dal Piano dei Servizi.

#### **Art. 32.1.5 - Aree a verde paesaggistico-ambientale**

1. Nelle aree a "verde paesaggistico-ambientale" sono vietate nuove attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato stato dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- funzioni commerciali con superficie di vendita > 250 mq
- funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere

- funzioni terziarie: complessi direzionali
  - funzioni produttive
  - funzioni turistico-ricettive: Centri congressuali/fabbricati destinati ad accoglienza collettiva
2. Sui fabbricati esistenti in queste aree, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, sono ammessi per gli edifici esistenti, con procedura diretta, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - o H = esistente o in funzione della sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
    - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
    - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
    - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4
3. Sulle aree non edificate è consentita la realizzazione di orti e giardini privati nonché di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 6 mq., di altezza media interna non superiore a ml. 2,50, appoggiati a suolo su superficie permeabile, il cui progetto deve essere autorizzato dalla Commissione Paesaggio.

#### **Art. 32.1.6 - Aree per il trattamento di inerti**

1. Trattasi di aree, ancorché all'interno del corridoio ecologico, destinate alla localizzazione di un impianto di lavaggio e lavorazione inerti in conformità a quanto già previsto e ritenuto compatibile con le previgenti normative del PLIS "Parco della Brianza centrale" riconosciuto da parte della Regione Lombardia con deliberazione della G.R. n. 7/5139 del 15/06/2001.
2. Su dette aree è consentita la realizzazione di un impianto di lavaggio e lavorazione inerti con messa in riserva e recupero di rifiuti non pericolosi previa autorizzazione provinciale ai sensi del D.Lgs. n.152 del 03/04/2006.
3. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e sostitutivo

Non sono consentite nuove costruzioni, salvo ampliamenti di fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

#### **Art. 32.1.7 – Regole generali**

##### **1. Recinzioni**

Le recinzioni dei fondi sono consentite solo se realizzate a mezzo staccionata aperta con altezza non superiore a 120 cm, eventualmente con traverso orizzontale o diagonale: è consentita l'applicazione di rete metallica nella specchiatura della staccionata tra i montanti.

Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, con altezza fino a 180 cm, solo a tutela di residenze e di complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici, delle relative pertinenze; per attività florovivaistiche solo se esistenti e insediate alla data di adozione della Variante n.1 del P.P. del PLIS (DGC n. 83 del 15/05/2007). E' possibile recintare come lotto di pertinenza fino a un massimo di 1.000 mq (esclusa la superficie del fabbricato). Sono ammessi incrementi della quota sopra indicata, fino ad un massimo del 20% nel caso di complessi produttivi, previa relazione motivata per affettive esigenze dell'attività, e nel caso di allineamenti determinati dai confini di proprietà e/o dallo specifico stato dei luoghi.

Le reti metalliche, ove consentite, dovranno essere rialzate di 15 cm rispetto al piano di campagna e/o avere una maglia non inferiore a cm. 15x15 al fine di consentire il passaggio della fauna.

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

La realizzazione di qualsiasi tipo di recinzione ad eccezione di quelle temporanee per il pascolo e quelle in siepe, esenti da presentazione di titolo abilitativo edilizio, è soggetta a permesso di costruire ed esame della commissione paesaggio.

E' sempre ammessa la recinzione in siepe con specie autoctone (tipo ligustrum, crataegus, carpinus, acer campestre, salix, viburnum ecc.).

2. Pavimentazioni

E' ammessa la pavimentazione delle zone dello spazio aperto solo immediatamente a ridosso di edifici, delle loro pertinenze e dei fabbricati destinati all'attività agricola.

Per le nuove pavimentazioni è preferibile l'uso di pietra naturale non lucidata, acciottolato, anche misti ad erba e pavimentazioni in legno, posati a secco per garantire la semipermeabilità del suolo.

Le pavimentazioni impermeabili potranno essere autorizzate solo per necessità funzionali all'attività agricola professionale ed a perimetro di tutti i fabbricati regolarmente autorizzati per un'ampiezza massima di 150 cm dall'attacco a terra

3. Divieti

Su tutto il territorio del PLIS è vietato:

- L'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, manufatti di qualunque genere, neanche di tipo precario, la collocazione di recipienti o di depositi, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione.
- Le opere di scolturamento, reinterro, scavi, salvo opere di livellamento e spianamento connessi all'attività agricola.
- La realizzazione di box privati, esclusi quelli al piano terreno di edifici esistenti ovvero nel sottosuolo, entro il limite dei muri perimetrali;
- L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree; tali attività possono essere consentite, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, previa eventuale consultazione dell'Ente Parco, allorché se ne ravvisi la necessità, in relazione ad esigenze di tutela e valorizzazione del parco.

4. Impianti tecnologici

E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici per l'assolvimento di compiti primari riferiti alla distribuzione dell'energia, alla comunicazione immateriale (radio-televisiva e di telecomunicazione) all'adduzione e refluento di volumi idrici, ad esempio: impianti di presa, depurazione, filtro ecc dell'acqua potabile, impianti per la distribuzione dell'energia elettrica, gas, smaltimento e trattamento acque luride, impianti puntuali per servizi telefonici, radiotelevisivi ecc.

Ogni intervento tecnologico a consumo di suolo è soggetto a compensazioni ambientali-paesaggistiche su una superficie almeno pari al doppio di quella dell'area di intervento. Tali interventi di compensazione dovranno essere definiti in accordo con il Comune e l'Ente Parco (Filari, Siepi ecologiche, Rimboschimenti, Land-art ecc.)

5. Commissione paesaggio

Tutti gli interventi edilizi, compreso le recinzioni, sono subordinati alla valutazione sull'impatto paesistico ambientale da parte della commissione del paesaggio.

**Art. 32.2 — Aree a verde paesaggistico-ambientale esterne al PLIS**

1. Nelle aree a "verde paesaggistico-ambientale" esterne al PLIS si perseguono gli obiettivi di cui al comma 1 del precedente art. 32.1.5.
2. Sui fabbricati esistenti in queste aree, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - se le aree ricadono anche nella rete verde di ricomposizione paesaggistica: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
  - se le aree non ricadono nella rete verde di ricomposizione paesaggistica oltre agli interventi di cui sopra sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" pari al 10% della SIp esistente, con indice di copertura I<sub>c</sub> =

20%, nel rispetto dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.

3. Se i fabbricati in cui è consentito l'ampliamento sono ricompresi in ambiti "di interesse provinciale", l'intervento edilizio è soggetto alle prescrizioni e alle procedure di cui al successivo art. 32.3
4. Nei fabbricati esistenti inoltre è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso a favore di utilizzazioni che meglio si integrano con gli obiettivi del contesto o in grado di creare meno problematicità agli obiettivi stessi rispetto alla destinazione in atto.
5. Sulle aree non edificate è consentita la realizzazione di orti e giardini privati nonché di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq., di altezza media interna non superiore a ml. 2,50 il cui progetto deve essere autorizzato dalla Commissione Paesaggio.

#### **Art. 32.3 — Ambiti di interesse provinciale**

1. Le tavole di PGT individuano gli ambiti definiti dal PTCP "di interesse provinciale" aventi rilevanza paesaggistico-territoriale sovra locale e finalizzati al mantenimento di spazi ineditati fra tessuti urbanizzati limitrofi e alla conservazione dell'identità propria di ogni nucleo urbano.
2. Ogni intervento a consumo di suolo (come definito dall'art. 46 delle NTA del PTCP) in detti ambiti è sottoposto alle prescrizioni e alla procedura di cui all'art. 34 delle succitate NTA del PTCP.
3. Gli ambiti di interesse provinciale non producono effetti sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura.
4. Si considerano attuate le previsioni in ambiti di interesse provinciale il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del PTCP

#### **Art. 32.4 — Aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea**

1. Nelle aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea puntualmente individuate sulle tavole grafiche sono vietati interventi di nuova costruzione. Sono inoltre vietate le operazioni di rimboschimento con specie non autoctone ed esotiche.
2. Nelle aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea è comunque ammessa la realizzazione di:
  - a) interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - b) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
  - c) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

#### **Art. 32.5 — Arbusteti e filari**

1. Gli interventi sugli arbusteti e sui filari, puntualmente individuati sulle tavole grafiche devono rispondere al principio della loro valorizzazione attraverso la messa a dimora di nuove piante e/o orientando lo sviluppo della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

#### **Art. 32.6 — Alberi di interesse monumentale**

1. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale puntualmente individuati sulle tavole grafiche; l'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tale caso l'abbattimento sarà autorizzato dal Comune previa acquisizione di perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomo-forestali.

### **Art.33 - Rete ecologica comunale (REC)**

1. Il piano delle regole riprende e integra a livello locale la rete ecologica provinciale quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani, e ne persegue gli obiettivi generali di tutela indicati nel PTCP.
2. La rete ecologica comunale comprende:
  - la rete verde di ricomposizione paesaggistica, così come definita dal PTCP, di cui quelle ricomprese nel PLIS Brianza Centrale ne costituiscono il nodo principale

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica così come definito dal PTCP
- i varchi
- la rete di “connessione e fruizione” che comprende un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, preferibilmente, anche se non esclusivamente, verdi, finalizzati a creare una connessione urbana tra tutte o parte le risorse sopra evidenziate nonché con i luoghi destinati alla fruizione pubblica.

**Art. 33.1 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica**

1. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica non sono consentite nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile.
2. I progetti di nuova edificazione (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previsti da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso. Per gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa e per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature di servizio pubblico o di interesse generale, la misura di compensazione consiste, oltre alle dotazioni di legge, nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, non monetizzabile, di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione possono essere individuate esternamente all'ambito attuativo, devono essere prioritariamente individuate in aree contigue agli ambiti di intervento di trasformazione, all'interno della Rete verde o degli Ambiti di interesse provinciale e destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione;
3. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;
4. Laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammessa la realizzazione di:
  - a. impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;
  - b. viabilità interpodereale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
  - c. interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.
5. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti;
6. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

**Art. 33.2 — Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica**

1. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica coincide con la porzione di rete verde contenuta entro una fascia di 1.000 metri per lato dall'asse del tracciato principale dell'autostrada Pedemontana e di 500 metri per lato dall'asse delle opere connesse.
2. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ha rilevanza paesaggistica territoriale sovracomunale.
3. Nella porzione di corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ricadente nell'areale paesaggistico ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 33.1
4. Nella porzione di corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ricadente all'interno del perimetro del tessuto consolidato le previsioni dettate dal PGT relativamente alle aree ancora libere

da edificazione necessitano e sono subordinate alle azioni di coordinamento definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con il Comune mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico.

#### **Art. 33.3 — Varchi della rete ecologica**

1. I varchi rappresentano situazioni in cui la permeabilità ecologica di aree interne alla RER e alla REP viene minacciata o compromessa da interventi antropici e sono identificati nella REC come i principali restringimenti dove è necessario mantenere o ripristinare la permeabilità ecologica.
2. Nei varchi non è ammessa nessuna nuova edificazione, né opere che direttamente o indirettamente possano alterare la permeabilità ecologica.
3. Nei varchi funzionali ai corridoi ecologici i tracciati delle infrastrutture ferroviarie e stradali, superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, esistenti o eventualmente previsti da atti di programmazione sovra comunale, devono essere dotati di passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica.
4. I varchi sono individuati come aree dove attuare prioritariamente interventi di permeabilità, di riforestazione e di incremento della naturalità.

#### **Art. 33.4 — Rete di connessione**

1. Il PGT individua all'interno del tessuto consolidato una rete verde di connessione quale estensione della rete ecologica utilizzando le opportunità residue ancora presenti sul territorio a causa delle limitazioni imposte dalla rete delle infrastrutture e degli insediamenti urbani. La rete è finalizzata a ricostruire, ove ancora possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati e gli ambiti dell'areale paesaggistico-ambientale utilizzando quelle limitate opportunità ancora presenti e prevalentemente connesse alle infrastrutture lineari (infrastrutture grigie) o individuandone di nuove e utilizzando come "punti di appoggio" il sistema del verde pubblico e privato presente. Nella rete lineare di connessione:
  - non è consentito intervenire sulle piantumazioni esistenti se non per il loro rinnovo
  - deve essere privilegiato ogni qualvolta possibile l'incremento della naturalità con l'impianto di nuovi filari utilizzando anche le risorse finanziarie derivanti dall'applicazione del comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005
  - è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopeditoni a condizione che il materiale di pavimentazione non comporti l'impermeabilizzazione del suolo
  - non è consentita la posa di strutture fisse e mobili che possano limitare in qualche modo la percorribilità della rete
  - non è consentita la posa di cartelli pubblicitari o similari.

#### **Art. 33.5 — Oneri e compensazioni per interventi di riqualificazione ambientale e/o di forestazione**

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto - ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. - sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 8 del Piano dei Servizi nonché alle vigenti disposizioni in materia.
2. Gli interventi che comportano "consumo di suolo", secondo quanto definito nel Glossario dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR, sono soggetti alle seguenti misure di compensazione territoriale:
  - assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima di 0,6 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Per aree di compensazione inferiori a 1.000 metri quadrati è ammessa la monetizzazione; i proventi devono essere destinati a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione;

Le predette aree di compensazione sono destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione.

## TITOLO VI - Aree e immobili soggetti a disciplina speciale

### Art.34 - Beni immobili sottoposti a tutela speciale.

1. I beni immobili assoggettati a tutela speciale in base alla normativa statale e regionale sono:
  - i beni culturali e paesaggistici previsti dal D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e da ogni altra norma primaria
  - i beni paesaggistici previsti dal piano paesaggistico
  - i seguenti beni puntualmente individuati nelle tavole grafiche:
    - la Chiesa e la Cappella dell'Istituto Cornelia e Pasquale Pozzi (decreto del 12/02/2013 del Ministero per i beni e le attività Culturali)
    - Il Torrione medioevale – Torre del Barbarossa (decreto del 27/03/1915 del Ministero dell'Istruzione Pubblica)
    - La Chiesa di San Carlo (Comunicazione del 07/05/1924 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia circa la Legge 20/06/1909 n. 364)
    - L'ex Orfanotrofio in Via Stefano da Seregno (Comunicazione del 07/05/2003 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia)
    - L'immobile sito nel Parco XXV Aprile tra le vie Lamarmora e Stefano da Seregno (Comunicazione del 07/05/2003 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia)
  - i beni pubblici ultra cinquantennali ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 cit..
2. Sugli edifici indicati nei precedenti comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.
4. È escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

### Art.35 - Beni storico-architettonici

1. I beni storico-architettonici soggetti alla disciplina del presente articolo sono:
  - i beni ritenuti di valore storico-architettonico e di valore fruitivo e visivo in sede di PTCP e/o di PGT e puntualmente individuati nelle tavole grafiche.
  - gli edifici religiosi, civili, militari, rurali, di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesaggistici e spaziali di pertinenza, che il Consiglio Comunale dovesse ritenere, con apposita deliberazione, testimonianza significativa della storia e della cultura e che costituiscono emergenze locali.
2. Le indicazioni e le prescrizioni del presente articolo superano e sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni e le prescrizioni dettate per il tessuto in cui ricadono i suddetti beni e le relative aree di pertinenza.
3. Su questi edifici:
  - si perseguono gli obiettivi del "Tessuto storico" di cui all'art. 22 del presente articolato
  - non sono ammesse le destinazioni d'uso generali di cui al punto e) del succitato art. 22. e quelle specifiche del micro tessuto polifunzionale.

### Art.36 - Immobili esistenti non conformi alle previsioni di PGT

1. Quando non specificato diversamente nei singoli articoli delle presenti norme, si intende che gli immobili legittimamente esistenti non conformi alle previsioni del PGT, possono essere oggetto soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, di adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso

alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. In questi fabbricati inoltre è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso a favore di utilizzazioni che meglio si integrano con gli obiettivi del contesto o in grado di creare meno problematicità agli obiettivi stessi rispetto alla destinazione in atto.

## **TITOLO VII - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

### **Art.37 - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Il presente articolato rimanda integralmente alla componente geologica, idrogeologica e sismica è allegata al PGT ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, lett. b) della l.r. 12/2005.

## **TITOLO VIII - Norme sull'attività commerciale**

### **Art.38 - Ambito di applicazione e definizioni**

1. Nel rispetto della normativa regionale vigente, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 14/99.
2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, compresi pure gli spazi all'aperto, recintati o meno, direttamente accessibili dai clienti, con esclusione della superfide destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi di somministrazione esistenti nel tessuto storico alla data di adozione del PGT, è consentito, fatti salvi tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, l'utilizzo dell'eventuale piano interrato o seminterrato, nonché la realizzazione di soppalchi ove le altezze dei locali lo consentano, come estensione dell'attività in atto fino ad un massimo di mq. 250 secondo le prescrizioni di cui all'art. 22 punto a).
4. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
5. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a) alimentare;
  - b) non alimentare.
5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Le tipologie distributive sono:
  - a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 250 mq di SV;
  - b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 251 a 2.500 mq di SV;

### **Art.39 - Correlazione tra i procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi**

1. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato o per l'apertura di una media struttura di vendita, conformi alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della SCIA edilizia o del provvedimento abilitativo edilizio, il procedimento di natura commerciale è contestuale a quello abilitativo a carattere urbanistico-edilizio secondo le disposizioni vigenti e in tale caso l'autorizzazione commerciale e l'atto abilitativo edilizio sono contenute in unico provvedimento.

### **Art.40 - Insediamento di attività commerciali**

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti, con le eventuali limitazioni dimensionali dettate dal presente Piano, solo laddove non sia esclusa la destinazione d'uso commerciale.
2. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
3. Al fine di procedere alla regolarizzazione delle aggregazioni commerciali eventualmente costituite prima dell'entrata in vigore della DGR 1193/2013, che di fatto configurano grandi strutture organizzate in forma unitaria prive della relativa autorizzazione, i titolari dei predetti insediamenti commerciali possono presentare al Comune, ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 6/2010, la domanda di rilascio della relativa autorizzazione purché entro i termini e in presenza dei requisiti previsti dal par. 5.6 dell'Allegato A alla succitata DGR 1193/2013.
4. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.
5. Nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita e comunque nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 114/98, o di grandi strutture di vendita, non superiori al 20% della superficie esistente di vendita, l'intervento non è assoggettato a pianificazione attuativa, ferma restando la verifica della dotazione di aree per standard urbanistici come definite al successivo art. 42 e nel Piano dei Servizi. In caso di accertata carenza l'intervento è subordinato ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti con le modalità di cui al successivo art. 42 e nel Piano dei Servizi. In tutti gli altri casi l'ampliamento è sottoposto a pianificazione attuativa.
6. Se non diversamente disposto dalle presenti norme e dalle schede dei singoli ambiti, le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq., nel tessuto urbano consolidato o da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti al successivo art. 42 e nel Piano dei Servizi; mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq. vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio con le modalità previste dal medesimo art. 42.
7. Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria riconducibile alle tipologie così definite dalle disposizioni regionali, così come non possono essere applicate procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali – della media distribuzione e del vicinato – che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione.

### **Art.41 - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali**

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dal tessuto storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Il progetto di nuove aperture, ampliamenti o trasferimenti di medie strutture di vendita deve contenere obbligatoriamente lo studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato.

3. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito del Tessuto Storico a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

#### **Art.42 - Dotazione di servizi**

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi:
  - a) minimo: 150% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
  - b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
2. Per le grandi strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi:
  - a) minimo: 200% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
  - b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi.
4. E' sempre consentito il cambio o l'aggiunta del settore merceologico non alimentare in una media struttura del settore alimentare a prescindere dalla dotazione di aree per servizi di riferimento. Viceversa qualora il cambio o l'aggiunta riguardino l'inserimento del settore alimentare in una media struttura del settore non alimentare si dovranno rispettare le dotazioni previste per la nuova apertura stante la maggiore attrazione di utenza.
5. Nel caso di esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al dettaglio che configuri una media struttura di vendita come previsto dalla normativa vigente in materia, dovrà essere prodotta la dotazione di aree per servizi di cui al precedente punto 1a).
6. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

#### **Art.43 - Norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche**

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6/2010.
2. In tutto il territorio comunale non è consentito l'esercizio del commercio in forma itinerante:
  - sulle aree a verde individuate dal Piano dei Servizi
  - sulle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

#### **Art.44 - Norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**


---

- a) con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
- b) con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati, dehors e similari).
3. Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento.
4. Le autorizzazioni per le occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di cui sopra possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e del regolamento che disciplina il Canone Unico Patrimoniale; le strutture accessorie di cui al punto b del comma 2 hanno:
- carattere di temporaneità come definito dall'art. 6 comma 1 lettera e-bis) del DPR 380/01, quando la concessione di occupazione di suolo pubblico rientra entro i termini temporali ivi stabiliti. In tal caso la superficie occupata non costituisce aumento di superficie lorda e l'installazione è soggetta alle modalità autorizzative disciplinate da apposito atto o regolamento comunale;
  - carattere permanente, quando autorizzate con un termine temporale superiore a quello definito dall'art. 6 comma 1 lettera e-bis) del DPR 380/01 e ricadono pertanto nella disciplina dell'art. 3 comma 1 lett. e5) del DPR 380/01. Ciò considerato, tali interventi, previa concessione di occupazione di suolo pubblico, pur non costituendo aumento di superficie lorda, sono assoggettati al permesso di costruire con relativa corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione da calcolarsi sull'aumento della superficie calpestabile ai sensi dell'art. 17 comma 4 del DPR 380/01.
5. Per le attività di somministrazione ammesse nel micro tessuto produttivo di cui agli artt. 23, 24, 25, 26, l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione cessa con il cessare dell'attività di produzione. Tale impegno viene formalizzato attraverso un atto unilaterale d'obbligo al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo

## TITOLO IX - Infrastrutture, fasce e zone di rispetto

### Art.45 - Infrastrutture stradali

1. Queste aree individuano le piattaforme stradali e comprendono tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, i nodi stradali nonché (quando non in sede propria) gli spazi di sosta e le piste ciclo-pedonali.
2. Le aree comprese in tali ambiti sono individuate cartograficamente e dividono i vari tessuti/ambiti del Piano delle Regole.
3. Nella cartografia sono individuate le strade esistenti con le eventuali rettifiche di percorso nonché quelle di futura realizzazione senza che ciò determini una loro classificazione urbanistica o funzionale o proprietaria. La loro classificazione funzionale viene demandata al Piano Generale del Traffico Urbano.
4. In fase di progettazione esecutiva le linee di limite delle sedi stradali (cigli) individuate nelle tavole di PGT potranno subire modificazioni di tracciato sino ad un massimo di ml. 2,00 rispetto a quanto riportato sulle tavole al fine di stabilire una maggiore continuità della sezione.
5. Gli interventi sulle infrastrutture stradali esterne al tessuto consolidato dovranno essere finalizzati al razionale utilizzo della risorsa territorio, garantire il miglior inserimento ambientale e paesaggistico nel rispetto delle peculiarità architettoniche e di veduta eventualmente esistenti.
6. Per quanto riguarda gli edifici esistenti e le relative pertinenze posti all'interno del sedime delle infrastrutture stradali, gli stessi possono essere assoggettati solo ad interventi di cui all'articolo 27 comma 1 lettere a), b), c) e d) L.R. 12/2005 con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime previa sottoscrizione di una apposita convenzione per la non valutazione in caso di esproprio del maggior valore dovuto alle nuove realizzazioni.
7. Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni)

## **Art.46 - Fasce di rispetto stradale**

1. Nelle fasce di rispetto del "Sistema Viabilistico Pedemontano" di cui al progetto definitivo approvato dal CIPE con delibera n. 97 del 06.11.2009, nella versione adeguata dal soggetto aggiudicatore e trasmessa agli Enti locali dal Concessionario C.A.L. in data 23.12.2010, preventivamente al rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo, deve essere acquisita obbligatoriamente l'attestazione di compatibilità tecnica del soggetto aggiudicatore.
2. Nelle altre fasce di rispetto stradale
  - si applicano le prescrizioni di cui al "Codice della strada" approvato con D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.
  - è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e/o autolavaggi secondo gli indici e i parametri di cui al Piano dei Servizi.
3. Nelle fasce di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT.
4. Nelle fasce di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.
5. Le fasce di rispetto stradale sono curate a spese dei rispettivi proprietari.
6. Le fasce di rispetto stradale, ove indicato nelle tavole grafiche, sono computabili al fine della determinazione della S.l.p. e della verifica del rapporto di copertura.

## **Art.47 - Fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico**

1. Nelle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico non possono essere realizzate nuove costruzioni, fatte salve eventuali previsioni di atti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di adozione del PTCP, e sui fabbricati esistenti non sono consentiti interventi edilizi ricadenti nella categoria "nuova costruzione".
2. In queste fasce è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, le sistemazioni a verde, i percorsi pedonali e ciclabili eventualmente previsti dal PGT.
3. Nelle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari e di tutto possa alterare la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale.
4. Le fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico sono curate a spese dei rispettivi proprietari.
5. Le fasce di rispetto stradale, ove indicate nelle tavole grafiche, rientrano nel computo della S.l.p. e del rapporto di copertura.

## **Art.48 - Sentieri, percorsi pedonali e ciclabili**

1. Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT, fatte salve le ragioni di pubblico interesse. La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di idoneo progetto.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
3. Per i percorsi pedonali o ciclabili:
  - a. la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
  - b. l'Amministrazione Comunale promuove la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle Regole, al fine di favorire la mobilità sostenibile."
  - c. al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi paraturali

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione, la progettazione di nuovi itinerari deve garantire il mantenimento del tessuto territoriale agricolo, rurale e forestale, la conservazione della delimitazione degli appezzamenti, la tutela della viabilità poderal esistente, della rete di scolo delle acque e di ogni altra infrastrutturazione rurale esistente.

**Art.49 - Fasce di rispetto di infrastrutture ferroviarie**

1. Questa zona comprende:
  - gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari ritenuti nel PTR “obiettivi prioritari di interesse regionale” (progetto preliminare R.F.I. in data 05.06.2003 licenziato favorevolmente dalla regione Lombardia con DGR n. VII/18612 del 05.08.2004 nell’ambito dell’iter della Legge Obiettivo) e le relative fasce di salvaguardia;
  - gli spazi destinati alle altre infrastrutture e impianti ferroviari già presenti e le relative fasce di rispetto ferroviario.
2. Nelle fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.
3. Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di rispetto ferroviario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di tipo conservativo. Interventi ricadenti nella tipologia “nuova costruzione” devono acquisire preliminarmente il parere di compatibilità dall’Ente gestore.
4. Quando la fascia di rispetto ferroviario interessa un Tessuto urbano, nell’area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità  $U_f$  e  $U_t$  e la trasposizione dell’edificabilità relativa sulle aree adiacenti, oltre il limite della fascia, aventi la stessa destinazione.
5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di “Valutazione d’Impatto Ambientale”.

**Art.50 - Fasce di rispetto della Metrotramvia Milano-Seregno**

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alla salvaguardia dell’opera ricompresa nella tabella “progetti di riferimento per le previsioni infrastrutturali stradali, ferroviarie, metro tramvie e intermodali” del PTR.
2. In questa zona è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di ml. 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. A richiesta del competente Ufficio della M.C.T.C. detta distanza dovrà essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
3. La tavola di PGT individua graficamente la fascia minima di ml. 6,00 fermo restando le possibili modifiche di cui al precedente comma 2.

**Art.51 - Zona di rispetto cimiteriale**

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo “non aedificandi” di cui all’art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici.
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all’interno della zona di rispetto, gli interventi ricadenti nella categoria “recupero edilizio” con la sola esclusione di quelli consistenti nella demolizione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto

disposto dalla normativa vigente in materia.

### **Art.52 - Fascia di rispetto delle linee elettriche**

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.
2. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, nell'osservanza della normativa vigente ed in conformità alle indicazioni fornite dai soggetti gestori della rete elettrica, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:
  - a) linea 1 da 380 Kv = mt. 40,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea; linea 2 da 380 Kv = mt. 38,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
  - b) linea 1 da 220 Kv = mt. 26,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea; linea 2 da 220 Kv = mt. 24,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
  - c) linea da 132 Kv = mt. 21,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea come dettagliatamente evidenziato sulla tavola grafica.
3. Le distanze sopra riportate sono da intendersi quali "distanze di prima approssimazione (DPA)" da linee e cabine elettriche.

### **Art.53 - Emissioni elettromagnetiche**

1. Si rimanda integralmente al "Regolamento per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi" vigente nel Comune di Seregno

### **Art.54 - Ponti wireless**

1. Al fine di non interferire con la funzionalità dei ponti wireless realizzati sul territorio comunale ed indicati sulla tavola Pr01, qualsiasi intervento edilizio che dovesse modificare le altezze dei fabbricati ricadenti sotto il succitato tracciato è subordinato:
  - alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale
  - alla procedura del permesso di costruire convenzionato
  - all'eventuale impegno all'installazione, a cura e spese del richiedente, di ulteriori sistemi rice-trasmettenti in grado di garantire la funzionalità originale del ponte wireless.

### **Art.55 - Zone di salvaguardia della qualità delle acque destinate al consumo umano**

1. Ai sensi dell'art. 21 del D.L. 11 maggio 1999, n° 152 ("Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole), del successivo art. 5 comma 4 e 5 del D.L. 18 agosto 2000 n° 258 ("Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4 della legge 24 aprile 1998, n° 128") e del D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", riguardanti le risorse idriche e le direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano per i pozzi e le sorgenti valgono le seguenti prescrizioni:

Zona di tutela assoluta: è rappresentata dall'area mediamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio dove è vietata ogni attività di qualsiasi genere; deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'estensione è variabile in relazione alla situazione locale, deve avere comunque raggio non inferiore a 10 m.

Entro la zona di tutela assoluta valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica.

Zona di rispetto: per i pozzi ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione e per le

---

**Norme di Attuazione  
del Piano delle Regole**

---

sorgenti è costituita da una porzione di cerchio di raggio pari a 200 m. con centro nel punto di captazione, che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione. Nell'area definita da tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività ritenute pericolose per la possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
  - All'interno della zona di rispetto dovranno inoltre essere applicati i criteri e le indicazioni contenute nel documento "direttive per disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 del D.Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e successive modificazioni)" approvato con Delib.G.R. 10 aprile 2003, n° 7/12693 pubblicato sul B.U.R.L., serie ordinaria n° 17 del 22 aprile 2003
- Entro la zona di rispetto valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità'.
2. L'eventuale riduzione dell'estensione della zona di rispetto individuata (200 m). dovrà essere giustificata da uno studio idrogeologico specifico da elaborare come indicato nella Delib.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996.

## **TITOLO X - Norme finali e transitorie**

### **Art.56 - Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga**

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'Art. 39 della l.r. 12/2005, previa deliberazione del consiglio comunale, si può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

### **Art.57 - Realizzazione reti di fognatura e idriche**

1. In conformità al "parere motivato finale" di cui alla VAS del PGT si prevede:
  - che in sede di attuazione degli ambiti di trasformazione vengano mantenuti separati i collettori delle acque bianche e delle acque nere;
  - che per le tratte fognarie debbano essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati dalla DGR 7/12693 del 10/04/2003;
  - che sia richiesto il parere preliminare di Brianzacque per i progetti di estensione delle reti idriche e di smaltimento acque connesse alla realizzazione di opere pubbliche e private, per PdC, PCC, DIA, Piani attuativi o altro titolo abilitativo;
  - che sia richiesto il certificato di collaudo da parte di Brianzacque per la realizzazione di reti pubbliche anche interne ai Piani attuativi.

### **Art.58 - Commissione paesaggio**

1. La commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

### **Art.59 - Norme di prevalenza**

1. In caso di contrasto tra disposizioni normative ed elaborati grafici, prevale la normativa.
2. In caso di contrasto tra disposizioni normative (siano esse testi o elaborati grafici), con il medesimo grado di intensità prescrittiva, prevalgono quelle più restrittive.
3. In caso di contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, con il medesimo grado di intensità prescrittiva, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato di maggior dettaglio.
4. Le norme del Piano delle Regole prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio.

### **Art.60 - Norma di chiusura**

1. Il Consiglio comunale e la giunta emanano, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT anche con riferimento al progetto urbano.
2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del PdR, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di "assestamento" espressamente volta a introdurre correttivi al piano delle regole.
3. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

## **Ambiti di pianificazione attuativa:**

- **Norme generali**
- **Schede ambiti**

## **Norme generali per gli interventi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa**

1. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa trovano dettagliata disciplina normativa:
  - nelle schede successive per quanto riguarda:
    - la determinazione degli indici urbanistici ed edilizi
    - le prescrizioni specifiche cui sono soggetti i singoli ambiti;
  - nel Piano delle Regole per quanto riguarda:
    - la definizione dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi
    - le categorie degli interventi
    - le destinazioni d'uso
    - la procedura del progetto urbano
    - le procedure di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo
    - la disciplina sulla perequazione endocomparto.
  - nel Piano dei Servizi per quanto riguarda le dotazioni territoriali se non specificatamente indicate nelle schede o se indicate in quantità inferiore.
2. In tutti gli ambiti ove è previsto il ricorso alla pianificazione attuativa, per la presentazione del P.A. è sufficiente, ai sensi dell'art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005, il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della Legge 166/2002. In tale caso il Sindaco provvede ad attivare la procedura di cui all'art 27, comma 5, della succitata legge 166/2002.
3. Eventuali modifiche alle previsioni contenute nelle schede allegate, con esclusione delle aree ricadenti nel PLIS, possono essere proposte e sono consentite nei limiti definiti dall'art. 5 c. 4 delle presenti norme.
- 3bis. Il perimetro degli ambiti, così come individuati dalle schede e negli elaborati di PGT, viene puntualmente individuato alla scala di maggior dettaglio al fine di un migliore allineamento alle risultanze catastali e dello stato effettivo dei luoghi, senza che ciò determini variante al Piano Attuativo. Le dotazioni territoriali di interesse pubblico previste dovranno essere garantite come previste dalle schede, con la possibilità di parziale monetizzazione delle stesse determinata dalla ridefinizione della SF. Tutti gli altri parametri rimangono invariati.
4. Negli ambiti comportanti previsioni di nuovi insediamenti su aree industriali dismesse, trattandosi di aree con potenziale rischio di contaminazione dei suoli, deve essere redatta e allegata alla richiesta di intervento l'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli in conformità alle disposizioni del R.L.I. (titolo III cap. 2 punto 3.2.1.). Sulla base delle risultanze di tali verifiche si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con riferimento alla parte quarta titolo V "bonifiche dei siti contaminati" che possono avere rilevanza sul PGT.
5. In tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa deve essere redatta e allegata alla richiesta di intervento la valutazione del clima acustico e non saranno ammissibili richieste di insediamento di funzioni il cui rumore sia superiore alla "normale tollerabilità" prevista dal Codice Civile.
6. In tutti gli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è dovuta la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 8 del Piano dei Servizi.
7. In tutti gli ambiti, ad eccezione di quelli ricadenti negli ambiti di interesse provinciale, in cui gli interventi sono

da considerarsi a “consumo di suolo”, sono dovute le misure di compensazione territoriale di cui all’art. 9 del Piano dei servizi. Si intendono ricomprese nella compensazione territoriale le eventuali aree puntualmente identificate con il simbolo “AV” nelle successive schede di intervento e ricadenti all’interno del perimetro del PLIS.

8. Gli interventi negli ambiti contraddistinti con le sigle **Par-2, Par-6, Par-7** sono gravati dall’obbligo di cessione gratuita all’Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali, di una superficie lorda di pavimento costruita, da ricomprendersi all’interno della Slp ammissibile, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, pari al 12% della Slp complessiva, anche non residenziale, in progetto.

Le alternative alla cessione sono regolamentate dall’art. 14 del Piano dei Servizi.

9. Negli ambiti contigui con aree ricadenti nel PLIS “Brianza Centrale” e/o negli ambiti destinati a insediamenti produttivi contigui con ambiti prevalentemente residenziali deve essere prevista, in sede di piano attuativo, adeguata fascia di salvaguardia ambientale comprendente zona alberata e arbustiva a foglia permanente.

PAr-1	TESSUTO STORICO		DATI PROGETTUALI		
	AMBITO di VIA FORMENTI				
			INDICI URBANISTICO-EDILIZI		<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b> - Commerciali con superficie di vendita > di 500 mq. - Terziarie: attrezzature per il tempo libero - Ricettive diverse da strutture alberghiere - Produttive - Agricole
			St	mq. 250	
			Sf	mq. 250	
			Slp	esistente + mq. 335	
			Ic	70%	
			Ip	30%	
			H	ml. 10,00	
			Df	aderenza	
			Dc	aderenza	
			Ds	vedere nota 1	
			DOTAZIONI TERRITORIALI		
Sup. minima da cedere			mq. 0,00		
Superficie da monetizzare			da Piano dei Servizi		
			NOTE PARTICOLARI		
			1) Ds: ricostruzione allineamento stradale		
			2) La Slp aggiuntiva è pari a quella del fabbricato già demolito per la realizzazione dei parcheggi in Via Formenti		

PAr-2	TESSUTO DELL'ESPANSIONE	DATI PROGETTUALI		
	AMBITO di VIA PORADA – VIA WAGNER			
	INDICI	FUNZIONI NON AMMESSE		
	URBANISTICO-EDILIZI			
	St	mq. 49.742	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciali con superficie di vendita &gt; di 500 mq.</li> <li>- Terziarie: attrezzature per il tempo libero</li> <li>- Turistico - Ricettive</li> <li>- Produttive</li> <li>- Agricole</li> </ul>	
	Sf	mq. 13.277		
	Slp	mq. 8.599		
	Ic	35%		
	Ip	30%		
	H	ml. 10,00		
	Df	ml. 10,00		
	Dc	ml. 5,00		
Ds	ml. 5,00			
DOTAZIONI TERRITORIALI				
Sup. minima da cedere	Mq. 32.296			
Infrastrutture da realizzare	AV; MS-P; IC-G			
NOTE PARTICOLARI				
<p>La superficie da cedere come aree di uso pubblico comprende aree interne al PLIS per una superficie pari a mq. 18.494</p> <p><b>L'attuazione dell'ambito è soggetta alla procedura d'intesa con la Provincia ai sensi dell'art. 32.3 del Piano delle Regole e dell'art. 34 delle norme del PTCP.</b></p>				

<b>PAr-3</b>	<b>TESSUTO DELL'ESPANSIONE</b>		<b>DATI PROGETTUALI</b>	
	<b>AMBITO di VIA TIZIANO</b>			
	<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>		<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b>	
	St	mq. 17.521	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciali con superficie di vendita &gt; 500 mq.</li> <li>- Terziarie: attrezzature per il tempo libero</li> <li>- Produttive</li> <li>- Turistico-ricettive</li> <li>- Agricole</li> </ul>	
	Sf	mq. 1.504		
	Slp	mq. 1.500		
	Ic	40%		
	Ip	30%		
	H	ml. 10,00		
	Df	ml. 10,00		
	Dc	ml. 5,00		
	Ds	ml. 5,00		
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>				
Sup. minima da cedere			Vedere nota 1	
Infrastrutture da realizzare			MS-P; AV	
<b>NOTE PARTICOLARI</b>				
<p>1) La dotazione di aree di uso pubblico a carico del P.A. ammonta complessivamente a mq. 18.718 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq. 15.974 da reperire e cedere all'interno del comparto (di cui mq. 14.631 ricadenti in PLIS)</li> <li>- mq. 2.744 da monetizzare</li> </ul>				

PAr-4	TESSUTO DELL'ESPANSIONE	DATI PROGETTUALI		
	AMBITO di V TIZIANO	INDICI URBANISTICO-EDILIZI	FUNZIONI NON AMMESSE	
		St	mq. 8.307	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerciali con superficie di vendita &gt; 1000 mq.</li> <li>- Terziarie: attrezzature per il tempo libero</li> <li>- Produttive</li> <li>- Turistico-ricettive</li> <li>- Agricole</li> </ul>
		Sf	mq. 2.343	
		Slp	mq. 1.350	
		Ic	50%	
		Ip	30%	
		H	ml. 10,00	
		Df	ml. 10,00	
		Dc	ml. 5,00	
		Ds	ml. 5,00	
		Sup. minima da cedere	mq. 4.654	
		Infrastrutture da realizzare	IC-G3 MS-P IC-G2 Rete di connessione (art. 33.4 PR)	
		NOTE PARTICOLARI		
		<p>1. In aggiunta alle dotazioni territoriali, deve essere prevista in convenzione la cessione gratuita all'A.C. di una superficie min. costruita pari a mq. 150 per servizi pubblici localizzata al piano terra.</p> <p>2. In questo ambito è consentito il ricorso al sistema incentivale per la riqualificazione urbana di cui all' art. 18 comma 2 del presente articolato con le prescrizioni in esso dettate.</p>		

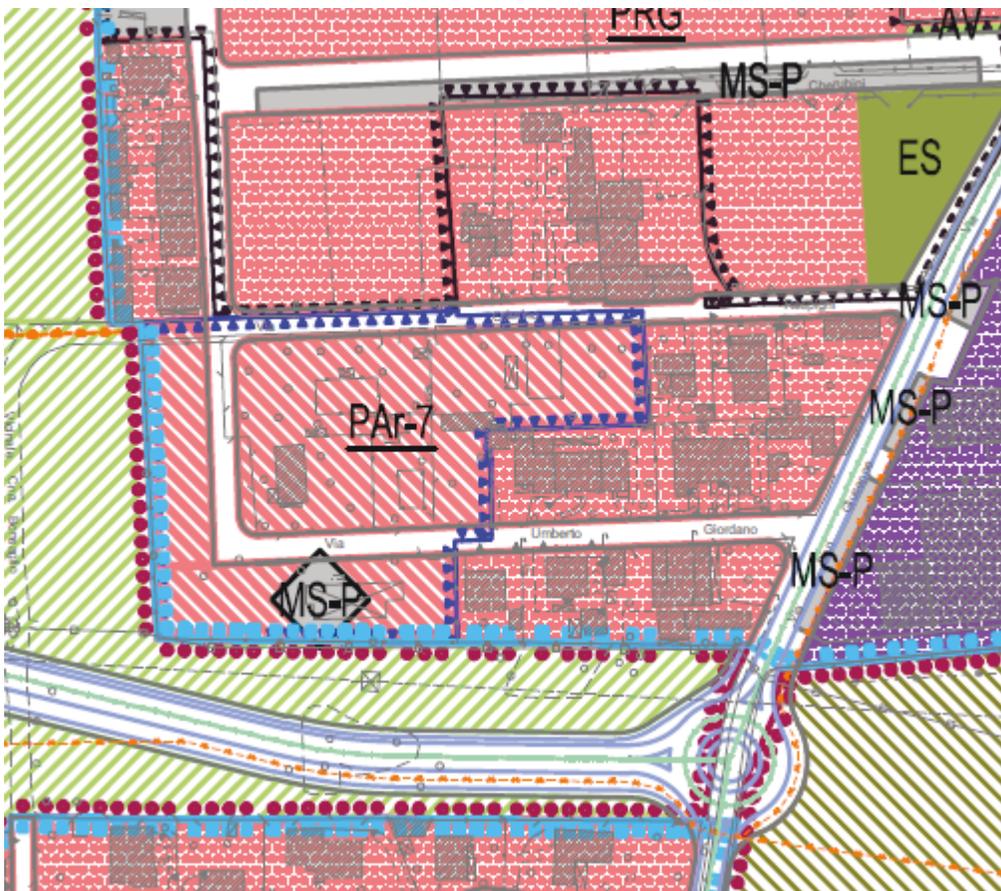
<b>PAr-5</b>	<b>TESSUTO DELLA ESPANSIONE</b>		<b>DATI PROGETTUALI</b>			
	<b>AMBITI di VIA REGGIO – VIA VERDI</b>					
			<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>			
			St	mq. 7.497	<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b> - Commerciali con superficie di vendita > 500 mq. - Terziarie: attrezzature per il tempo libero - Produttive - Turistico-ricettive - Agricole	
			Sf	mq. 1.120		
			Slp	mq. 781		
			Ic	30%		
			Ip	30%		
			H	ml. 10,00		
			Df	ml. 10,00		
			Dc	ml. 5,00		
			Ds	ml. 5,00		
			<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>			
Sup. minima da cedere			mq. 6.377			
Infrastrutture da realizzare			MS-P AV			
<b>NOTE PARTICOLARI</b>						

<b>PAr-6</b>	<b>TESSUTO DELLA DIFFUSIONE</b>	<b>DATI PROGETTUALI</b>		
	<b>AMBITO di VIA COLZANI</b>			
		<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>		
		St	mq. 11.545	<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b> - Residenziali oltre il 75% della SIp in progetto - Commerciali con superficie di vendita > 500 mq. - Terziarie: attrezzature per il tempo libero - Produttive - Turistico-ricettive - Agricole
		Sf	mq. 5.379	
		Slp	mq. 3.940	
		Ic	30%	
		Ip	30%	
		H	ml. 10,00	
		Df	ml. 10,00	
		Dc	ml. 5,00	
		Ds	ml. 5,00	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>				
Sup. minima da cedere		mq. 5.190		
Infrastrutture da realizzare		AV; MS-P		
<b>NOTE PARTICOLARI</b>				

**PAr-7**

**TESSUTO DELLA DIFFUSIONE**

**AMBITO di VIA RESPIGHI – VIA GIORDANO**



**DATI PROGETTUALI**

**INDICI  
URBANISTICO-EDILIZI**

St	mq. 10.432
Sf	mq. 9.072
Slp	mq. 1.660
Ic	30%
Ip	30%
H	ml. 7,50
Df	ml. 10,00
Dc	ml. 5,00
Ds	ml. 5,00

**FUNZIONI NON AMMESSE**

- Commerciali con superficie di vendita > 500 mq.
- Terziarie: attrezzature per il tempo libero
- Produttive
- Turistico-ricettive
- Agricole

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Sup. minima da cedere	Vedere nota 1
Infrastrutture da realizzare	MS-P; rete di connessione

**NOTE PARTICOLARI**

1) La superficie delle aree ammonta in totale a mq. 3.288 di cui mq. 1.700 da reperire e cedere e mq. 1.588 da monetizzare.

**L'attuazione dell'ambito è soggetta alla procedura d'intesa con la Provincia ai sensi dell'art. 32.3 del Piano delle Regole e dell'art. 34 delle norme del PTCP.**

PAp-1	TESSUTO DELL'ESPANSIONE	DATI PROGETTUALI			
	AMBITO di VIA VICENZA	INDICI URBANISTICO-EDILIZI	FUNZIONI NON AMMESSE		
	St	mq. 26.604	- Residenziali - Commerciali ad eccezione vendita autoveicoli - Terziarie - Turistico-ricettive - Agricole		
	Sf	mq. 12.411			
	Ic	50%			
	Ip	20%			
	H	ml. 10,00			
	Df	ml. 10,00			
	Dc	ml. 5,00			
	Ds	ml. 5,00			
	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>				
	Sup. minima da cedere			mq. 11.492	
Infrastrutture da realizzare		AV; MS-P			
<b>NOTE PARTICOLARI</b>					
<p><b>L'ambito ricade in parte nel corridoio infrastrutturale del quadruplicamento della ferrovia Chiasso – Monza.</b></p>					

<b>PAP-2</b>	<b>TESSUTO DELL'ESPANSIONE</b>	<b>DATI PROGETTUALI</b>		
	<b>AMBITO di Via BRIANTINA</b>			
		<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>	<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b>	
		St	mq. 31.503	- Residenziali - Commerciali con superficie di vendita > 1.500 mq. - Agricole
		Sf	Vedi nota 1	
		Ic	50%	
		Ip	20%	
		H	ml. 10,00	
		Df	ml. 10,00	
		Dc	ml. 5,00	
		Ds	ml. 5,00	
		<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Sup. minima da cedere		Vedere nota 2		
Infrastrutture da realizzare		AV; MS-P		
<b>NOTE PARTICOLARI</b>				
1) Da definire in sede di Piano attuativo 2) Comprende: un'area a verde di mq. 8.028 interna al PLIS oltre alle aree a parcheggio nella quantità minima prevista dal Piano dei Servizi da determinarsi in sede di Piano attuativo. <b>L'attuazione dell'ambito è soggetta alla procedura d'intesa con la Provincia ai sensi dell'art. 32.3 del Piano delle Regole e dell'art. 34 delle norme del PTCP.</b>				

<b>PAP-3</b>	<b>TESSUTO DELL'ESPANSIONE</b>	<b>DATI PROGETTUALI</b>	
	<b>AMBITO di Via DELLE NAZIONI UNITE</b>		
	<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>		<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b>
	St	mq. 27.260	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziali</li> <li>- Commerciali</li> <li>- Terziarie</li> <li>- Turistico-ricettive</li> <li>- Agricole</li> </ul>
	Sf	mq. 18.000	
	Ic	50%	
	Ip	20%	
	H	ml. 10,00	
	Df	ml. 10,00	
	Dc	ml. 5,00	
	Ds	ml. 5,00	
	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Sup. minima da cedere		mq. 5.440	
Infrastrutture da realizzare		AV; MS-P	
<b>NOTE PARTICOLARI</b>			
<p><b>L'attuazione dell'ambito è soggetta alla procedura d'intesa con la Provincia ai sensi dell'art. 32.3 del Piano delle Regole e dell'art. 34 delle norme del PTCP.</b></p>			

<b>PAC-1</b>	<b>TESSUTO DELL'ESPANSIONE</b>	<b>DATI PROGETTUALI</b>		
	<b>AMBITO di Via MILANO – allo VIA STADIO</b>	<b>INDICI URBANISTICO-EDILIZI</b>	<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b>	
	St	mq. 7.136	- Residenziali - Terziarie ad esclusione dei pubblici esercizi di somministrazione - Produttive - Turistico-ricettive - Agricole	
	Sf	mq. 2.420		
	Slp	mq. 1.000		
	Ip	20%		
	H	ml. 5,00		
	Df	ml. 10,00		
	Dc	ml. 5,00		
	Ds	ml. 10,00		
	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>			
	Sup. minima da cedere		mq. 4.120	
Infrastrutture da realizzare		AV; MS-P		
<b>NOTE PARTICOLARI</b>				
1) Realizzazione del verde attrezzato e manutenzione dello stesso a carico dell'operatore per un periodo non inferiore a 10 anni 2) Realizzazione dei parcheggi pubblici 3) Allargamento sedi stradali 4) Realizzazione marciapiedi e rete di connessione REC 4) Impegno all'assunzione di n. 25 persone				