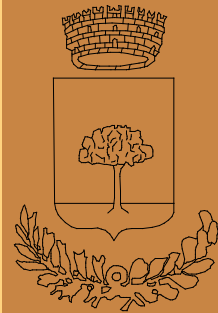


# PdR

PIANO DELLE REGOLE  
COMUNE DI BUSCATE



## 1.2

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 51 del 23.11.2011

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°19 del 16.06.2012

Pubblicazione BURL n° ..... del.....

**SINDACO**

Marina Teresa Pisoni

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

ing. F. Parlatore

**RESPONSABILE PROCEDIMENTO**

ing. G. Pisoni

**PROGETTISTI**

arch. G. Volpi, arch. E. Solomatin

**COLLABORATORI**

arch. R. Bianchi, ing. A. Colombo

**VAS**

arch. G. Baldizzone

**Giugno 2012**

# INDICE

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- ART. 1 – PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI
- ART. 2 – APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
- ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
- ART. 4 – PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- ART. 5 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
- ART. 6 – DESTINAZIONI D’USO
- ART. 7 – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE
- ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 9 – DEFINIZIONE DEGLI “INDICI URBANISTICI ED EDILIZI” E DELLE RELATIVE UNITÀ DI MISURA
- ART. 10 – ALTEZZE E DISTANZE

## **TITOLO II – NORME DI AMBITO**

- ART. 11 – DIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 12 – AMBITI DI INTERVENTO
- ART. 13 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON OBBLIGO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA
- ART. 14 - ASC - AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO
- ART. 15 - ARC1 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
- ART. 16 - ARC2 - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- ART. 17 - ARC3 - AMBITO RESIDENZIALE CON VILLE E PARCHI DI PREGIO
- ART. 18 - ARE1 - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- ART. 19 - APIC1 - AMBITO PRODUTIVO INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- ART. 20 - APAC2 - AMBITO PRODUTIVO ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- ART. 21 - APE3 - AMBITO PRODUTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
- ART. 22 - ATE4 - AMBITO TERZIARIO
- ART. 23 - AA1 - AMBITO AGRICOLO ALL’INTERNO DELLA ZONA I.C.
- ART. 24 - AV1 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO
- ART. 25 - AS1 - AMBITO DEI SERVIZI
- ART. 26 - ASRA - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ART. 27 - AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI**

ART. 28 – CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

ART. 29 – STRADE DI LOTTIZZAZIONE – STRADE CONSORZIALI DI SERVIZIO

ART. 30 – ACCESSI CARRABILI PRIVATI

ART. 31 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DEGLI SPAZI LIBERI

ART. 32 – EDIFICI NON AGRICOLI IN AMBITO AA1 ALL'INTERNO DELLA ZONA I.C.

ART. 33 – FABBRICATI ACCESSORI

ART. 34 – FACCIATE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA – RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI E DEI TRACCIATI STRADALI

ART. 35 – STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 36 – PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

ART. 37 – NORMA TRANSITORIA AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI (UTILIZZO PATRIMONIO ESISTENTE)

**ALLEGATO P** – *Disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio dotazioni minime*

**TABELLA A** - *Quantità urbanistiche dei Piani Attuativi e Prescrizioni speciali di attuazione*

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

## **ART. 1.**

### **PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI**

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10, L.R. 12/2005) ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2° comma, punto e) dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per sé stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

L'edificazione o la trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale potrà comunque avere luogo solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo previsto per legge o equipollente, ove derivante dalle procedure semplificate previste dalle vigenti leggi.

## **ART. 2.**

### **APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'introduzione di nuove norme statali o regionali rispetto a quelle vigenti alla data di adozione del P.G.T., che abbiano efficacia diretta e prevalente sulla presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.T.A. in contrasto e il rispetto della normativa statale e regionale vigente al momento dell'attuazione.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni contenute tra elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore orientativo per i Piani attuativi.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente, ovvero nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e le altre leggi vigenti in quanto applicabili.

Gli immobili che alla data di adozione del P.G.T. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

### **ART. 3.**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Oltre all'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'attività per la realizzazione di opere pubbliche -ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale- il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative indirette, ovvero:

- Piani Particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865;
- Piani di recupero, di cui agli artt. 27, 28 e 31 della legge 5.08.1978, n. 457;
- Piani di lottizzazione convenzionata di cui alla legge 06.08.1967 n. 765;
- Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- ogni altra forma di pianificazione attuativa prevista dalla legislazione nazionale e regionale.

Le tavole del Piano delle Regole indicano gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo, intendendosi per tale uno dei piani sopra elencati fatto salvo quanto stabilito dalle vigenti leggi. In alcuni casi le planimetrie, con apposito simbolo grafico costituito dalla sigla P.A. o P.P. dall'identico numero progressivo di piano, possono indicare l'obbligo di piani attuativi unitari su aree non contigue.

Il perimetro di ASC (Ambito Storico Originario Consolidato) riportato nelle tavole del Piano delle Regole costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5.08.1978, n. 457.

L'attuazione degli interventi è comunque subordinata alla preventiva cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi essenziali, ove prevista.

Qualora l'immobile interessato all'intervento sia soggetto a vincolo ovvero a servitù pubbliche coattive, l'approvazione degli strumenti di pianificazione esecutiva od il rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

L'intervento diretto è consentito in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritta la pianificazione urbanistica attuativa. Negli ambiti ove è prescritta la pianificazione urbanistica attuativa, successivamente a questa si applica l'intervento diretto: Permesso di Costruire, Denuncia Inizio di Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività etc., secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Ciascuna nell'ambito del proprio campo di applicazione, in merito a tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali; demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria, mutamento della destinazione d'uso fatto salvo per quanto diversamente stabilito dalla legislazione vigente; costruzione, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati; muri di sostegno; cave, depositi di rottami, parcheggi per roulotte o simili, camping, sistemazioni a verde, modificazioni del territorio e del patrimonio boschivo (ad esclusione delle piantagioni e colture di carattere agricolo); apertura e modifica di accessi stradali.

Gli interventi edilizi sono classificati in base alle definizioni di legge vigenti.

In ogni caso, in sede di domanda o comunicazione per richiesta di intervento edilizio (Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. etc.) si dovrà fare riferimento alle definizioni di legge vigenti, integrate da eventuali definizioni specifiche determinate dalla normativa di dettaglio per l'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC) del presente Piano delle Regole.



## **ART. 4.**

### **PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Gli strumenti di pianificazione attuativa sono costituiti dagli elaborati e dai documenti previsti dalle vigenti leggi nazionali o regionali, le quali disciplinano altresì le procedure di adozione e di approvazione nonché l'efficacia e l'esecuzione di detti strumenti.

In fase di pianificazione attuativa la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune è così determinata:

- a) per la residenza 29,5 mq ogni 150 mc di volume (V) edificabile;
- b) per i nuovi insediamenti produttivi, industriali e artigianali, il 20% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile;
- c) per gli insediamenti terziario-commerciali e di servizio, il 110% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile.

Per il raggiungimento dei minimi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà disporre la cessione di aree esterne al perimetro del piano attuativo e già individuate dal Piano delle Regole come aree per servizi pubblici, ovvero potrà disporre la monetizzazione.

In ogni caso, e salvo diversa indicazione dell'allegata Tabella "A", saranno sempre da reperirsi all'interno del Piano Attuativo o nelle sue immediate vicinanze le seguenti quantità minime di parcheggi pubblici:

- 6 mq ogni 150 mc di volume edificabile per la residenza;
- 5% della superficie territoriale del piano attuativo per le attività produttive;
- 50% della s.l.p. edificabile per le attività commerciali, terziario-direzionali, ricettive.

Le aree di cessione obbligatoria potranno essere localizzate diversamente, all'interno del piano attuativo stesso, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 5.**

### **UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e/o di utilizzazione previsti dal Piano delle Regole su una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altri nulla osta o titolo equipollente sulla medesima area, tesa ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Le aree utilizzate per la verifica degli indici di edificabilità fondiaria costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole si considera di pertinenza l'area espressamente utilizzata, al momento del rilascio dell'originaria licenza, concessione edilizia o titolo equipollente, per la verifica degli indici di edificazione.

In mancanza di documentazione (licenza, concessione edilizia o titolo equipollente) si considera invece di pertinenza degli edifici esistenti l'area di minore superficie fra le seguenti:

- l'area di sedime dell'edificio e l'area circostante agli edifici, le quali risultino, alla data di un anno prima dell'adozione della presente variante, della medesima proprietà del fabbricato, oltre all'eventuale quota di accessi comuni a più fabbricati;
- l'area individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) esistenti;
- è fatta comunque salva l'acquisizione di terreni contermini con possibilità edificatoria autonoma nel P.R.G. precedente, non di pertinenza di edifici esistenti e comunque mai utilizzati, totalmente o parzialmente, per l'edificazione. In tali terreni l'edificazione avviene secondo gli indici e norme di ambito individuati dal presente Piano delle Regole.

L'area di pertinenza si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione degli indici di fabbricabilità.

A tal fine, nel caso di richiesta di edificazione successiva a compravendita di aree o porzioni di aree già edificate alla data di adozione del presente Piano delle Regole, dovrà essere verificata la mancata saturazione delle originarie aree di pertinenza degli edifici limitrofi.

E' consentito inoltre, sempre nei limiti di cui al comma precedente, utilizzare la volumetria edificabile di aree di proprietà confinanti purchè del medesimo ambito urbanistico. In questo caso prima del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente dovrà essere prodotto atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto;

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire o atto equipollente ad edificare deve essere corredato di una tavola riproducente una planimetria aggiornata, con l'identificazione del nuovo edificio (o ampliamento) nonché dell'area di pertinenza da asservire.

Non è mai ammesso il trasferimento della volumetria fra ambiti urbanistici diversi, nonché fra aree non contermini, ad eccezione di quanto previsto dalla normativa regionale vigente per le costruzioni in ambito agricolo;

Negli ambiti ASC, ARC1, ARC2, ARC3 e ARE1 è sempre consentito il recupero, ad uso abitativo, dei sottotetti esistenti, ai sensi della legge regionale 12/2005.

Negli altri ambiti è escluso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, sia per gli edifici esistenti che di futura realizzazione.

## **ART. 6.**

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, è definita per singoli ambiti dalle tavole e dalle norme del presente Piano delle Regole.

Le tavole del Piano delle Regole classificano il territorio comunale in differenti ambiti, per ciascuna dei quali le presenti norme stabiliscono la destinazione d'uso ammessa (attrezzature ed edifici pubblici e di uso pubblico, residenza, attività produttive agricole, attività produttive industriali ed artigianali, conservazione e valorizzazione dell'ambiente, mobilità veicolare e ciclo-pedonale, etc.).

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascun locale o unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate ai Permessi di Costruire e/o titolo equipollente, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuovo Permesso di Costruire o titolo equipollente, sempre nel rispetto delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto nella normativa vigente al momento della richiesta.

Non potrà essere rilasciato certificato di abitabilità, di agibilità, o qualunque certificato di conformità urbanistica, per le costruzioni utilizzate con destinazioni d'uso diversa da quella prevista dal Permesso di Costruire o titolo equipollente. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà annullato il suddetto certificato salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

E' da intendersi come destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o l'edificio. A tal proposito si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante e "complementare" o "accessoria" o "compatibile" la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Di conseguenza la destinazione d'uso indicata dal Piano delle Regole per ciascun ambito del territorio comunale è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme, anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

A titolo esemplificativo si può precisare quanto segue:

- A) Negli ambiti residenziali sono ammesse, oltre alle abitazioni, le attività complementari ed accessorie alla residenza e con essa compatibili quali:
- Negozi per la vendita al dettaglio;
  - Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - Agenzie bancarie e agenzie in genere;

- Ristoranti;
- Sale di spettacolo;
- Sale da gioco e locali per lo svago;
- Sedi di patronati e sindacati;
- Studi professionali;
- Centri culturali, sociali e religiosi;
- Uffici;
- Attività artigianali che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; è fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti a destinazione d'uso produttiva, da attestarsi sulla base dei Permessi di Costruire o titolo equipollente regolarmente rilasciati alla data di adozione del presente Piano delle Regole, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva o commerciale preesistente alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole. Tali attività sono ammesse nelle zone residenziali a condizione che non siano fonte di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali circostanti e che non siano classificate insalubri di I<sup>a</sup> o II<sup>a</sup> classe ai sensi delle normative vigenti. E' consentito per le attività esistenti il subentro nella medesima attività, fatto salvo che non siano cessate da oltre cinque anni e non si configurino come diversa attività ai sensi delle normative vigenti. Medesimamente è consentito l'insediamento di quelle attività a servizio diretto della residenza (quali ad es: lavanderie, tappezzerie, elettrauto, riparazione moto e cicli, panifici etc.) sino ad una superficie complessiva (locali lavorativi, servizi, depositi, spogliatoi) non superiore a 150 mq di S.l.p;
- Magazzini e depositi di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; è fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti destinati a deposito, magazzino o ad attività produttiva, da attestarsi sulla base di Permessi di Costruire o titolo equipollente regolarmente rilasciate alla data di adozione del presente Piano delle Regole, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività preesistente alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole. Tali magazzini e depositi sono ammessi nelle zone residenziali a condizione che le attività da insediarsi non siano fonte di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali circostanti e che non siano classificate insalubri di I<sup>a</sup> o II<sup>a</sup> classe ai sensi delle normative vigenti. E' consentito per le attività esistenti il subentro nella medesima attività, fatto salvo che non siano cessate da oltre cinque anni e non si

configurino come diversa attività ai sensi delle normative vigenti. Medesimamente è consentito l'insediamento di quelle attività a servizio diretto della residenza (quali ad es: lavanderie, tappezzerie, elettrauto, riparazione moto e cicli, panifici etc.) sino ad una superficie complessiva (locali lavorativi, servizi, depositi, spogliatoi) non superiore a 150 mq di S.l.p;

- Autorimesse di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; è fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti senza modifica di destinazione d'uso.

Negli ambiti residenziali le attività artigianali e produttive sono ammesse, oltre che con le limitazioni di cui ai precedenti punti, anche a condizione che le attività in questione non siano fonte di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali circostanti e che non siano classificate insalubri di Ia o IIa classe ai sensi delle normative vigenti. E' consentito l'insediamento di quelle attività a servizio diretto della residenza (quali ad es: lavanderie, tappezzerie, elettrauto, riparazione moto e cicli, panifici etc.) sino ad una superficie complessiva (locali lavorativi, servizi, depositi, spogliatoi) non superiore a 150 mq di S.l.p.

B) Negli ambiti destinati alle attività produttive secondarie (industria e artigianato) oltre alle attività principali di lavorazione, produzione e stoccaggio di materiali e/o manufatti sono consentite quelle complementari di:

- Deposito e magazzino connessi con l'attività produttiva svolta senza limiti dimensionali, o nella misura massima assoluta di 5000 mq di S.c. se trattasi di attività di deposito e magazzino autonoma;
- Esposizione o stoccaggio dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
- Vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
- Uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;
- Laboratori di ricerca autonomi;
- Centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato;
- Attività di autotrasporto connessi con l'attività produttiva svolta senza limiti dimensionali o nella misura massima assoluta di 5000 mq di S.c. se trattasi di attività di autotrasporto autonoma;
- Abitazioni destinate al titolare o al custode entro i limiti stabiliti dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

Sono inoltre consentite tutte quelle attività di commercio al dettaglio che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, etc.), lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, l'impiego di materiali producenti emissioni moleste, risultino incompatibili con le zone

residenziali, normalmente destinate ad accogliere il commercio al dettaglio; quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande esitati con il sistema della vendita a domicilio, autosaloni, rivendite di animali, etc. E' consentito il commercio all'ingrosso.

E' espressamente vietato l'insediamento di attività di autotrasporto, logistica e stoccaggio materiali, ad eccezione di quanto previsto nel precedente punto B) e nella Tab. A.

E' inoltre esclusa la possibilità di insediamento delle seguenti attività produttive:

- centrali termoelettriche (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- attività di galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fossili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- inceneritori (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94), ad eccezione di quelle già insediate alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, con possibilità di ampliamento realizzabile solo all'interno delle attuali aree di proprietà, se ricomprese in ambito produttivo dal presente Piano delle Regole;
- raffinerie di Petrolio (insalubre di I<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- fonderie di seconda fusione (insalubre di II<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività (insalubre di II<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5/9/94);
- le attività industriali regolate dal DPR 175/1988 e successive modifiche, di attuazione della direttiva della Comunità Europea n. 82/501, comportanti rischio di incidenti di particolare rilevanza (Direttiva Seveso).

C) Negli ambiti destinati alle attività terziarie (amministrative, direzionali, ricettive e commerciali) oltre alle attrezzature commerciali per la vendita al dettaglio e distributive per grossisti ed agli uffici pubblici e privati, sono consentite, salvo puntuali indicazioni dell'allegata Tabella A, le attività di:

- Laboratori di ricerca a condizione che l'attività in questione non sia fonte di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali circostanti e che non sia classificata insalubre di I<sup>a</sup> o II<sup>a</sup> classe ai sensi delle normative vigenti;
- Abitazioni destinate al titolare o al custode entro i limiti stabiliti dalle presenti norme;
- Ristoranti;
- Sale di spettacolo;
- Sale da gioco e locali per lo svago;
- Centri culturali, sociali e religiosi;

- Alberghi ed attrezzature ricettive;

E' espressamente vietato l'insediamento di attività di autotrasporto, logistica e stoccaggio materiali, ad eccezione di eventuali sedi amministrative di tali attività, destinate ad ospitarne gli uffici amministrativi e o commerciali.

D) Negli ambiti destinati alle attività agricole all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale, oltre agli edifici adibiti al ricovero degli animali, degli attrezzi e al deposito dei prodotti agricoli, sono consentiti:

- abitazioni destinate al coltivatore o al conduttore;
- attrezzature florovivaistiche;
- impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Laddove si insedino attività florovivaistiche con vendita al dettaglio è sempre obbligatorio il reperimento di parcheggi pubblici di servizio a tale attività, per una quantità pari a:

- parcheggi di secondaria: 100% della s.l.p. delle superfici di vendita;
- parcheggi di primaria: 10% della s.l.p. delle superfici di vendita.

In tal caso è altresì obbligatorio il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività commerciali, applicato sulla superficie di vendita al dettaglio realizzate e vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o titoli equipollenti.

Ai sensi dei due precedenti comma si definisce superficie di vendita dell'attività florovivaistica la porzione di superficie aziendale, coperta o scoperta, fruibile dal pubblico e non strettamente riservata agli addetti alla produzione.

E) Sistema distributivo comunale

Non è consentito l'insediamento di nuove medie strutture alimentari e/o miste a prevalenza alimentare, sono invece ammesse nuove medie strutture non alimentari.

Nelle aree consolidate e di completamento le medie strutture potranno raggiungere una superficie di vendita massima pari a 600 mq, mentre nei nuovi comparti potranno arrivare sino al massimo consentito che per il Comune di Buscate è di 1.500 mq di superficie di vendita.

E' sempre consentito lo spostamento di attività commerciali in essere a fronte di un miglioramento del servizio alla clientela grazie ad una più efficiente configurazione del punto vendita, ad una migliore accessibilità veicolare e ad un incremento della dotazione di parcheggi.

Non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

Per quanto concerne l'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC) la tutela e lo sviluppo del commercio ha un compito fondamentale in termini di valorizzazione della funzione sociale e di servizio, anche in virtù dell'obiettivo di rivitalizzare il Centro Storico medesimo.



## **ART. 7.**

### **TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo agli ambiti residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde. Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie degli alberi.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Sulle aree degli ambiti residenziali, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura minima di 1 pianta ogni 100 mq di superficie a verde prevista in progetto, oltre ad essenze arbustive nella misura minima di 2 gruppi ogni 100 mq di a verde prevista in progetto.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie autoctone nella misura minima del 50%.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi sono ammessi il taglio e l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (comunque escluse le piante da frutta, di carattere produttivo, le colture industriali e l'attività di regolare conduzione del bosco) subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente ed all'autorizzazione rilasciata dall'ufficio comunale delegato.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

## **ART. 8.**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione si distinguono in opere di primaria e di secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria, così indicate all'art. 44 della L.R. 12/2005, sono:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria, così indicate all'art. 44 della L.R. 12/2005, sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e/o di livello superiore;
- cimiteri;
- spazi di sosta o di parcheggio al servizio delle strutture sopraindicate e in ogni caso di interesse pubblico.

## ART. 9.

### **DEFINIZIONE DEGLI "INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" E DELLE RELATIVE UNITÀ DI MISURA**

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono:

#### **If: Indice fondiario**

Esprime in metri cubi o in metri quadrati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento.

Negli ambiti soggetti a Piano Attuativo il volume o la superficie lorda di pavimento da realizzare sono indicati in termini assoluti massimi nella Tabella A (allegata alle presenti norme) e si intendono attribuiti uniformemente a tutta l'area oggetto di Piano Attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per ogni singola porzione o mappale di proprietà, dal Piano delle Regole o dal P.A.

In fase di pianificazione attuativa è consentita l'eventuale sottoutilizzazione dello If, nonché del volume o della superficie lorda di pavimento, indicati nella suddetta Tabella A, fatto salvo l'integrale pagamento degli oneri o la totale realizzazione delle opere di urbanizzazione da scomputare riferiti alla quantità massima edificabile indicata nella Tabella A di cui sopra.

#### **It: Indice territoriale**

Esprime in metri cubi o in metri quadrati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

#### **Rc: Rapporto di copertura**

Esprime il rapporto percentuale massimo possibile tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) dell'intervento.

Nel solo caso di sopraelevazione di edifici esistenti può esserne omessa la relativa verifica mantenendo come massimo ingombro quello dell'edificio esistente, fatto salvo il rispetto della normativa relativa alle distanze dei confini e degli edifici contermini.

Le unità di misura degli indici di cui sopra sono:

#### **Sc: Superficie coperta**

Si intende la proiezione della superficie lorda edificata al piano terreno o al piano rialzato, con l'aggiunta delle proiezioni dei volumi di utilizzazione superiori emergenti.

Nel computo della superficie coperta non verranno conteggiate:

- a) le costruzioni accessorie se mantenute nei limiti del successivo art. 33;
- b) le pensiline e tettoie solo se a sbalzo fino ad una sporgenza massima di m 1,50;
- c) le gronde e i balconi a sbalzo sporgenti fino a m 1,50 (in questo caso si conteggia la sola eccedenza);
- d) i box non eccedenti la quantità prevista dalla ex L. Tognoli.

**Sf: Superficie fondiaria**

Si intende l'area destinata alla edificazione dal P.G.T. di pertinenza della costruzione, con esclusione di sedi stradali o delle aree pubbliche da cedersi al Comune.

**St: Superficie territoriale**

Si intende la totalità delle aree di pertinenza di uno strumento urbanistico attuativo, comprensiva delle aree per le sedi stradali o per le aree pubbliche da cedersi al Comune.

**Slp: Superficie lorda di pavimento**

**A) Negli ambiti residenziali**

La somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi quando eccedente dai limiti del Regolamento Locale di Igiene.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi etc.

Non concorrono a formare la S.l.p. le superfici relative a:

- vani scala e relativi ascensori, al netto delle murature perimetrali, quando sono al servizio di più di n. 2 unità immobiliari;
- volumi tecnici interrati e quelli oltre la soletta del locale abitabile più alto;
- superfici relative a portici, gallerie e loggiati, purché permanentemente aperti su almeno due lati;
- balconi;
- i locali accessori e le autorimesse completamente interrate o non emergenti oltre ml 1,20 (estradosso solaio) dalla quota naturale del terreno, se ricompresi all'interno della Sc di progetto;
- i sottotetti a falda inclinata, o le porzioni di essi delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale, misurata all'intradosso della struttura portante di copertura, inferiore a ml 2,40;
- autorimesse, limitatamente alla quantità di 1 mq ogni 10 mc.

**B) Negli ambiti produttivi industriali, artigianali e terziari**

La somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, entro terra o fuori terra, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed oggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata, oltre m 1,50.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi etc.

## **V: Volume**

Il volume di un fabbricato si calcola moltiplicando la S.l.p. di ogni singolo piano, computata come sopra, per l'altezza virtuale di ml 3,50 per i negozi e i locali a destinazione commerciale a piano terreno e di ml 3,00 in tutti gli altri casi.

Limitatamente agli edifici o porzioni di essi con destinazione diversa da quella residenziale (industriale, artigianale, terziario/commerciale) il volume è riferito anche ad ogni spazio, entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, non emergente da terra destinato ad usi che comportino la permanenza di persone (quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, etc.).

Per gli edifici residenziali, ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che viene realizzato al di sopra della quota naturale del terreno, fino alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, comprendendo nel computo anche:

- i sottotetti a falda inclinata, o le porzioni di essi delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale, misurata all'intradosso della struttura portante di copertura, inferiore a ml 2,40;
- le porzioni di volume interrato, o parzialmente interrato, destinate a residenza, uffici, attività produttive o commerciali;
- le logge ed i portici chiusi su tre lati.

Sempre nel caso di edifici residenziali vanno esclusi dal computo:

- i vani scala ed i relativi ascensori, al netto delle murature perimetrali, quando sono al servizio di più di n. 2 unità immobiliari;
- i volumi tecnici interrati e quelli oltre la soletta del locale abitabile più alto;
- i volumi netti destinati a portici, gallerie e loggiati, purché permanentemente aperti su almeno due lati;
- i locali accessori e le autorimesse completamente interrate o non emergenti oltre ml 1,20 (estradosso solaio) dalla quota naturale del terreno, se ricompresi all'interno della Sc di progetto (mentre per quanto concerne gli edifici esistenti alla data di adozione dell'ultima variante Generale al P.R.G. (28.07.1999) la parte eccedente verrà volumetricamente conteggiata in termini reali;
- il volume (o porzione di esso) di autorimesse, limitatamente alla quantità di 1 mq ogni 10 mc.

### **Incentivazione ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonchè ai fini del recupero delle aree degradate e/o dismesse:**

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, punto 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nei piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di consentire un incremento volumetrico sino ad un massimo del 15%, a condizione che gli interventi siano conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica e risparmio energetico che la Regione e il

Comune, con propri atti, avranno elaborato e approvato. Medesimamente tale incremento volumetrico potrà essere riconosciuto per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica.

### **H max: Altezza massima degli edifici**

Rappresenta l'altezza massima dell'edificio misurata a partire dalla quota della strada di accesso al lotto o dalla quota naturale del terreno se a quota inferiore, fino all'intradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto se a soletta orizzontale, oppure fino al raggiungimento della quota dell'altezza media ponderale del locale abitabile più alto se a soletta inclinata.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Oltre a quanto previsto nei due precedenti comma, al di sopra dell'altezza massima, misurata sulla verticale, posta a ml 1,50 dal filo esterno della superficie coperta dell'edificio, comprensiva di portici, logge, o altri spazi rientranti nel filo esterno delle murature di tamponamento dell'edificio, ma sempre al netto delle gronde o di altri aggetti, nessuna costruzione, ad eccezione dei volumi tecnici, potrà emergere dalla sagoma limite contenuta entro la retta inclinata con pendenza del 50% passante per il punto in cui detta verticale raggiunge il valore di altezza massima fissata dal Piano delle Regole per i diversi ambiti. Resta comunque consentita la realizzazione di fronti di edifici a timpano (doppia falda), se contenuti entro la sagoma limite di cui sopra ed esclusivamente per fronti di edifici che non si sviluppino oltre ml 12 di larghezza. Eventuali sottotetti (accessibili o meno), mansarde, lucernari, abbaini etc., da realizzarsi con pendenza non superiore al 50%, devono comunque essere contenuti nella struttura di copertura e comunque nella sagoma limite computata come sopra.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, per il riuso abitativo dei sottotetti esistenti, le definizioni di cui ai precedenti comma costituiscono, a tutti gli effetti, il limite di altezza massima non derogabile in sede di recupero abitativo dei sottotetti stessi, fatte salve eventuali norme contenute nella normativa di dettaglio dell'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC).

Le mansarde e i sottotetti abitabili vanno compresi nel calcolo dei piani abitabili.

Non sono ammesse mansarde a più piani.

Nelle zone produttive l'altezza massima è misurata come altezza esterna massima dell'edificio a partire dalla quota della strada di accesso al lotto o dalla quota naturale del terreno se a quota inferiore.

## **ART. 10.**

### **ALTEZZE E DISTANZE**

#### **1. Altezza dei vani**

L'altezza minima dei vani abitabili, tra pavimento e soffitto, è stabilita dal locale Regolamento di Igiene.

I vani abitabili in sottotetto con soffitto inclinato devono comunque avere un'altezza media ponderale di ml 2,70. Per i sottotetti esistenti vengono applicate le norme vigenti in ambito regionale.

Nel solo Ambito Storico Originario Consolidato (ASC) ed esclusivamente per gli edifici esistenti classificati nelle categorie di "Restauro", "Ristrutturazione Edilizia di I° grado", "Ristrutturazione Edilizia di II° grado" e di "Ristrutturazione Edilizia di III° grado", è ammesso il mantenimento ed il recupero di vani abitabili con altezza inferiore a quella sopra riportata sempreché non sia inferiore a ml 2,50, e si tratti di vani completamente fuori terra, mentre per tutti gli altri tipi di intervento previsti in tale ambito devono essere comunque applicate le altezze minime del Regolamento Locale di Igiene di cui al primo comma.

#### **2. Limiti di distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti funzionali sono stabilite come segue:

Ambito Storico Originario Consolidato (ASC): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o ambientale, comunque segnalate dalla tavola di dettaglio 1 : 1.000 di tale ambito.

Ambito ARC1, ARC2, ARC3: per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ambito ARE1: per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; in quest'ultimo caso la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 ml.

Ambito APIC1, APAC2, APE3, ATE4: per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Altri Ambiti): per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso vi siano corpi aggettanti aperti o balconi, di larghezza superiore a ml 1,50 le distanze vanno calcolate dagli stessi, con esclusione del primo m 1,50.

In tutti gli ambiti si prescinde dalle altezze massime ammesse per campanili, camini, volumi tecnici e simili.

In fase di pianificazione attuativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo.

In ogni caso sono fatte salve ulteriori distanze minime eventualmente previste dal Regolamento Locale di Igiene.

### **3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade**

Per gli interventi ricadenti nell'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC) le distanze dalle strade sono quelle preesistenti nel caso di edifici da mantenere e conservare, mentre per gli edifici di nuova costruzione la distanza dalle strade è determinata dal sedime edificabile individuato dalla tavola di azionamento.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione negli ambiti residenziali, industriali, artigianali, terziari, ricettivi e commerciali è prescritta la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali, pari a:

- ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00
- ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione negli altri ambiti, ove non espressamente previsto altrimenti, sono prescritte le medesime distanze minime di cui al precedente comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima pari a ml 7,50.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra, la larghezza delle strade è quella risultante dalle tavole del Piano delle Regole o, se maggiore, quella corrispondente alla massima distanza esistente di fatto tra i cigli della strada considerata.

I cigli della strada sono individuati ai sensi dell'art. 3, 1° comma, n. 10 del D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada).

Per l'ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze attuali, salvo specifica individuazione, nelle tavole del Piano delle Regole, di eventuali limiti di rispetto per l'edificazione.

Nei soli ambiti residenziali consolidati, e nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati a distanza inferiore o di strada a fondo cieco e/o assimilabile, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata, dal Sindaco o dal responsabile del provvedimento, in base a tale allineamento preesistente od a seguito di specifica e diversa opportuna motivazione.



In fase di pianificazione attuativa è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo.

#### **4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà**

Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento attraverso l'edificazione di nuovi volumi, la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione, e comunque non inferiore a ml 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a) ove, su lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, così da realizzare una costruzione unita o in aderenza rispetto a quella esistente;
- b) ove sia stata stipulata, con il proprietario del lotto confinante, una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta, e dalla quale risulti l'impegno del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino.

Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino l'edificazione di nuovi volumi, si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile.

#### **5. Distanza minima dei fabbricati dai limiti di ambito**

La distanza minima dai confini di ambito con diversa destinazione è fissata in ml 5, ad eccezione eventuali prescrizioni particolari previste per singoli ambiti.

La costruzione potrà essere realizzata al confine di ambito solo nel caso di aree di rispetto (stradale, cimiteriale, tecnologico, etc.) interessanti la stessa proprietà dell'area oggetto di edificazione.

#### **6. Modalità di misurazione delle distanze**

La distanza tra fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, sulle linee ortogonali al piano della parete esterna; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura sulle linee ortogonali al ciglio, a partire da quello di fatto esistente o individuato dalle tavole del Piano delle Regole; la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito si misura sulle linee ortogonali ai confini o ai limiti.

Tutte le distanze dai fabbricati si misurano senza tener conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i ml 1,50.

Per le distanze di manufatti completamente interrati, rispetto alla quota naturale del terreno, devono essere verificate le prescrizioni di cui al precedente punto 3 del presente articolo, ad eccezione di bocche lupoie e intercapedini di areazione sporgenti non oltre 1,20 ml dal filo esterno della costruzione.

**TITOLO II**  
**NORME DI AMBITO**

## **ART. 11.**

### **DIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE**

Nel territorio comunale vengono individuati vari tipi di ambito di intervento, ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Tale suddivisione è riportata nelle tavole del presente Piano delle Regole.

Il perimetro dell'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC), quale nucleo di antica formazione, usualmente denominato Centro Storico, è riportato sia nella serie di tavole in scala 1 : 2000 dell'intero territorio comunale, sia nella tavola specifica in scala 1:1.000.

## **ART. 12.**

### **AMBITI DI INTERVENTO**

Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di intervento, come risulta dalle tavole del Piano delle Regole, nei quali si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

La classificazione degli ambiti urbanistici è la seguente:

1 – Nucleo di antica formazione:

1.1 - ASC – Ambito Storico Originario Consolidato

2 - Ambiti residenziali:

2.1 - ARC1 - Ambito Residenziale Consolidato di Riqualficazione Urbana

2.2 - ARC2 - Ambito Residenziale di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato

2.3 - ARC3 - Ambito Residenziale con Ville e Parchi di Pregio

2.4 - ARE1 - Ambito Residenziale di Espansione

3 - Ambiti produttivi:

3.1 - APIC1 - Ambito Produttivo Industriale di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato

3.2 - APAC2 - Ambito Produttivo Artigianale di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato)

3.3 - APE3 - Ambito Produttivo Artigianale e Industriale di Espansione

4 - Ambiti produttivi misti, terziario, ricettivo e commerciale:

4.1 - ATE4 - Ambito Terziario

5 – Ambito agricolo:

5.1 - AA1 - Ambito Agricolo

6 - AV1 - Ambiti soggetti a regime di vincolo:

a) - Cimiteriale

b) - Stradale

c) - Corsi d'acqua (Reticolo Idrografico)

d) - Elettrodotti

7 – Ambito dei Servizi:

7.1 - AS1 - Ambito dei Servizi

7.2 - ASRA - Ambito di Riqualficazione Ambientale e per Attrezzature Intercomunali

**ART. 13.**

**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI CON OBBLIGO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

Le tavole del Piano delle Regole individuano gli ambiti nei quali è obbligatoria la pianificazione urbanistica attuativa estesa ad una superficie minima d'intervento coincidente con l'intera area delimitata da perimetro continuo.

In alcuni casi le medesime tavole, con apposito simbolo, possono indicare l'obbligo di utilizzare un piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato).

In altri casi possono prescrivere l'obbligo o la possibilità di realizzare un piano attuativo esteso su aree non contigue.

**ART. 14.**

**ASC – AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO**

Per quanto concerne tale ambito si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione appositamente redatte.

Ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, si definisce “Zona di recupero” l’Ambito Storico Originario Consolidato, così come risultante dalla perimetrazione contenuta nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

## ART. 15.

### **ARC1 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Questo ambito comprende aree interessate da agglomerati edilizi preesistenti che necessitano di una specifica preventiva riorganizzazione urbanistica per essere utilizzate edificatoriamente. Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica dovranno avvenire previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del Piano delle Regole.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato al precedente art. 6, così come è sempre ammessa la continuazione delle attività produttive esistenti.

Le destinazioni d'uso complementari, commerciali o produttivo/artigianali, salvo diversa indicazione contenuta nella Tabella A, saranno generalmente ammesse con le seguenti limitazioni:

- per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 20% della S.l.p. complessiva prevista dal piano attuativo;
- per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 20% della S.l.p. complessiva prevista dal piano attuativo.

Complessivamente le funzioni di carattere commerciale e artigianale non potranno comunque eccedere il 30% della S.l.p. complessiva prevista dal piano attuativo.

Per tali funzioni di carattere commerciale e artigianale il piano attuativo dovrà prevedere il reperimento degli standard relativi alla specifica destinazione d'uso determinati ai sensi del precedente art. 4.

Nell'allegata tabella A, per alcuni Piani Attuativi vengono ulteriormente specificate eventuali e particolari condizioni per specifiche destinazioni d'uso ammesse nei singoli piani attuativi individuati nelle tavole del Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole, relativamente all'Ambito ARC1, possono attuarsi anche mediante presentazione di Programmi Integrati di Intervento, di cui alla legge regionale 12/2005 e s.m.i.

#### **Indici:**

Il volume realizzabile è prescritto, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione attuativa, dalla allegata Tabella A.

H, max = 2/3 piani 11,00 ml

Fatto salvo il numero massimo di piani fuori terra ammissibile, sono consentite altezze superiori espresse in ml in caso di edifici esistenti di cui si preveda il recupero senza demolizione.

$$Rc = 30\%$$

Con riferimento alle attività produttive esistenti è prevista la possibilità di realizzare volumi tecnici e/o impianti tecnologici all'interno della Sc e dell'altezza esistente.

### **Prescrizioni speciali:**

Le superfici non coperte dalle costruzioni debbono essere per almeno 1/3 sistemate a verde e piantumate.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato computato secondo le modalità di cui al precedente art. 9, e in ogni caso almeno 1 posto auto/box per unità immobiliare.

Per quanto riguarda i comparti posti a confine con l'Ambito Storico Originario Consolidato (ASC) devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese";
- è fatto divieto di realizzare abbaini per l'aeroilluminazione dei sottotetti, mentre è consentito l'uso di finestre "tipo velux"
- le coperture a falda devono essere realizzate con tegole di tipo a canale come coppi, portoghesi o similari, in cotto colore naturale;
- per i canali di gronda, i pluviali, e le altre finiture esterne metalliche, è fatto divieto dell'uso di acciaio inossidabile, PVC o materiali analoghi, mentre dovranno essere utilizzati materiali come il rame o la lamiera zincata verniciata.
- i colori di finitura esterna delle facciate dovranno essere campionati fra quelli ammessi per l'adiacente Ambito Storico Originario Consolidato (ASC).

Quanto sopra sia per i fabbricati principali che per gli accessori e/o box.

Nella Tabella A vengono inoltre riportate prescrizioni specifiche di attuazione relative a ciascun singolo P.A.

Laddove nell'ambito ARC1 siano ricompresi Piani Attuativi già approvati e convenzionati, continuano ad applicarsi le norme di cui alle relative convenzioni sino alla scadenza naturale delle stesse, mantenendo successivamente i medesimi parametri planivolumetrici convenzionati sino a diversa determinazione di carattere urbanistico.



## ART. 16.

### **ARC2 - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questo ambito comprende le altre aree residenziali parzialmente edificate.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato al precedente art. 6.

Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), saranno ammesse per i nuovi edifici o per il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti con le seguenti limitazioni:

- per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento;
- per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 40% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento.

Complessivamente le funzioni di carattere commerciale e artigianale non potranno eccedere nei nuovi edifici il 50% della S.l.p. dell'edificio oggetto di intervento.

Nei fabbricati artigianali e commerciali con attività in essere è consentito l'ampliamento per un massimo del 20% della volumetria esistente e in ogni caso sino al raggiungimento dei limiti di ambito, tutto questo al fine di consentire un adeguamento alle norme di sicurezza e una riqualificazione e riorganizzazione dell'attività esistente.

E' sempre consentita l'utilizzazione commerciale o artigianale di fabbricati esistenti a destinazione d'uso produttiva o commerciale, da attestarsi sulla base di Permessi di Costruire o equipollenti regolarmente rilasciati alla data di adozione del presente PGT, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla data medesima data, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva o commerciale preesistente alla data dell'adozione del presente PGT.

#### **Indici:**

L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If	=	1,00 mc/mq	
H max	=	2 piani	8,00 ml
Rc	=	30%	

L'ambito ARC2 comprende, salvo diversa indicazione delle tavole del Piano delle Regole, anche i piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del P.G.T. Le destinazioni d'uso, gli interventi e gli indici relativi a queste aree sono disciplinati dagli strumenti di cui sopra e dalle relative convenzioni fino alla loro scadenza naturale fissata negli atti stipulati. Alla loro scadenza queste aree si intendono ricomprese nell'ambito ARC2 e si applicano le relative norme.

### **Prescrizioni speciali:**

Nell'ambito ARC2 è sempre ammesso il recupero a fini abitativi di cascinali o fienili preesistenti alla data di adozione del presente P.G.T., anche nel caso in cui il volume preesistente sia superiore a quello determinato sulla base dell'indice di ambito medesimo.

Il 30% della Sf dei nuovi edifici dovrà essere drenante, di cui almeno 3/4 sistemata a verde e piantumata.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, computato secondo le modalità di cui al precedente art. 9, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale o artigianale di porzioni di edifici esistenti, e in ogni caso almeno 1 posto auto/box per unità immobiliare.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi posti sulle aree a confine con l'ambito ASC devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese";
- è fatto divieto di realizzare abbaini per l'aeroilluminazione dei sottotetti, mentre è consentito l'uso di finestre "tipo velux"
- le coperture a falda devono essere realizzate con tegole di tipo a canale come coppi, portoghesi o similari, in cotto colore naturale;
- per i canali di gronda, i pluviali, e le altre finiture esterne metalliche, è fatto divieto dell'uso di acciaio inossidabile, PVC o materiali analoghi, mentre dovranno essere utilizzati materiali come il rame o la lamiera zincata verniciata.
- i colori di finitura esterna delle facciate dovranno essere campionati fra quelli ammessi per l'adiacente ambito ASC.

Quanto sopra sia per i fabbricati principali che per gli accessori e/o box.

Per il calcolo della volumetria vige la norma di ambito.

## ART. 17.

### **ARC3 - AMBITO RESIDENZIALE CON VILLE E PARCHI DI PREGIO**

Questo ambito comprende aree residenziali caratterizzate dalla preesistenza di parchi e giardini privati, che si intendono mantenere e valorizzare.

#### **Destinazioni d'uso:**

residenza, senza possibilità di insediamento di attività artigianali e commerciali di qualunque natura e consistenza

#### **Indici:**

L'edificazione mediante Permesso di Costruire e/o titolo equipollente può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If	=	0,35 mc/mq	
H, max	=	2 piani	8,00 ml
Rc	=	15%	

#### **Prescrizioni speciali:**

In tale ambito è sempre ammesso il recupero a fini abitativi di cascinali o fienili preesistenti alla data di adozione della presente variante, anche nel caso in cui il volume preesistente sia superiore a quello determinato sulla base dell'indice del presente articolo.

In questo ambito vi è l'obbligo di mantenere le aree a giardino nello stato in cui si trovano, di conservare la piantumazione esistente e sostituire con essenze arboree simili le piante che venissero a mancare.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, computati secondo le modalità di cui al precedente art. 9.

## **ART. 18.**

### **ARE1 - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

Questo ambito comprende le aree di espansione residenziale prevalentemente non edificate alla data di adozione del P.G.T. Gli interventi di edificazione devono avvenire previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del Piano delle Regole e precisato nell'allegato A. Con apposita simbologia grafica nelle tavole di azionamento vengono individuati gli ambiti urbanistici la cui attuazione è da realizzarsi attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato al precedente art. 6.

Le destinazioni d'uso complementari, (commerciali o produttivo artigianale), salvo diversa indicazione contenuta nella Tabella A, saranno generalmente ammesse con le seguenti limitazioni:

- per le funzioni di carattere commerciale la S.l.p. complessivamente utilizzata non potrà essere superiore al 20% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento;
- per le funzioni di tipo produttivo a carattere artigianale la S.l.p. complessivamente utilizzata, comprensiva di eventuali magazzini e depositi, non potrà essere superiore al 20% della S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento.

Complessivamente le funzioni di carattere commerciale e artigianale non potranno eccedere il 30% della S.l.p. dell'edificio oggetto di intervento.

#### **Indici:**

Il volume realizzabile è prescritto, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione attuativa, dalla allegata tabella A

H, max	=	2 - 3 piani	11,00 ml
Rc	=	30%	

#### **Prescrizioni speciali:**

Laddove in questo ambito siano ricompresi Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati, continuano ad applicarsi le norme di cui alle relative convenzioni sino alla scadenza naturale delle stesse, mantenendo successivamente i medesimi parametri planivolumetrici convenzionati sino a diversa determinazione di variante urbanistica.

Il 30% della Sf dei nuovi edifici dovrà essere drenante, di cui almeno 3/4 sistemata a verde e piantumata.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Nella tabella A vengono inoltre riportate prescrizioni specifiche di attuazione relative a ciascun P.A.

## ART. 19.

### APIC1 - AMBITO PRODUTIVO INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Questo abito comprende aree interessate da insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. o aree oggetto di convenzioni di lottizzazione ancora vigenti alla stessa data.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 6, oltre la funzione residenziale destinata all'abitazione del custode o del proprietario, limitatamente per ciascun insediamento, per un massimo di mq 150,00 di Slp.

#### **Indici:**

If= 1,00 mq/mq

H, max =11,00 ml per gli edifici

16,00 ml per i volumi tecnici ai sensi circ. Min. LLPP n. 2474 del  
31.01.73

Rc = 50%

Per gli edifici esistenti, in caso di soprizzo o di introduzione di nuovi piani intermedi all'interno del perimetro esistente dei fabbricati non è richiesta la verifica della SC, mentre dovrà in ogni caso essere verificato l'indice fondiario.

Questo ambito comprende, salvo diversa indicazione nelle tavole del Piano delle Regole, anche i piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.G.T. Le destinazioni d'uso, gli interventi e gli indici relativi a queste aree sono disciplinati dagli strumenti di cui sopra e dalle relative convenzioni. Tali convenzioni durano fino alla scadenza naturale fissata negli atti stipulati e alla scadenza di queste le aree si intendono ricomprese nell'ambito APIC1 e si applicano le relative norme.

#### **Prescrizioni speciali:**

Il 15% della superficie totale del lotto deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto, preferibilmente a schermatura degli edifici.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione facendo riferimento ad una altezza virtuale di ml 4,00 per singolo piano, in ogni caso vigono le disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio quali dotazioni minime di cui all'Allegato P.

## ART. 20.

### **APAC2 - AMBITO PRODUTIVO ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questo ambito comprende aree interessate da insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. o aree oggetto di convenzioni di lottizzazione ancora vigenti alla stessa data.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 6, oltre la funzione residenziale destinata all'abitazione del custode o del proprietario, limitatamente per ciascun insediamento, per un massimo di mq 150,00 di Slp.

#### **Indici:**

If = 1,00 mq/mq

H, max = 8,00 ml per gli edifici

10,00 ml per i volumi tecnici ai sensi circ. Min. LLPP n. 2474 del 31.01.73

Rc = 50%

Per gli edifici esistenti, in caso di soprizzo o di introduzione di nuovi piani intermedi che non eccedano il perimetro esistente dei fabbricati non è richiesta la verifica della SC, mentre dovrà in ogni caso essere verificato l'indice fondiario.

#### **Prescrizioni speciali:**

Il 15% della superficie totale del lotto deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto, preferibilmente a schermatura degli edifici.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione facendo riferimento ad una altezza virtuale di ml 4,00 per singolo piano, in ogni caso vigono le disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio quali dotazioni minime di cui all' Allegato P.

## ART. 21.

### APE3 - AMBITO PRODUTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

Questo ambito comprende aree totalmente o parzialmente inedificate, destinate a nuovi insediamenti produttivi, anche se eventualmente interessate da insediamenti esistenti. Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica potranno avvenire previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole di azionamento del Piano delle Regole.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 6, oltre la funzione residenziale destinata all'abitazione del custode o del proprietario, limitatamente per ciascun insediamento, per un massimo di mq 150,00 di Slp.

#### **Indici:**

La s.l.p. massima realizzabile è prescritta, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione attuativa, dalla allegata Tabella A.

H, max = 11,00 ml per gli edifici

16,00 ml per i volumi tecnici ai sensi circ. Min. LLPP n. 2474 del 31.01.73

Rc = 50%

#### **Prescrizioni speciali:**

Il 15% della superficie totale del lotto deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto, preferibilmente a schermatura degli edifici.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione facendo riferimento ad una altezza virtuale di ml 4,00 per singolo piano per le tipologie di carattere produttivo e non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, computati secondo le modalità di cui al precedente art. 10 per le altre tipologie, in ogni caso vigono le disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio quali dotazioni minime di cui all'Allegato P.

## **ART. 22.**

### **ATE4 - AMBITO TERZIARIO**

Questo ambito comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ricettive, commerciali, direzionali e terziarie.

#### **Destinazioni d'uso:**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. 6 punto c), oltre la funzione residenziale destinata all'abitazione del custode o del proprietario, limitatamente per ciascun insediamento, per un massimo di mq 150,00 di Slp.

#### **Indici:**

Nel caso di attuazione tramite P.A. individuato nelle tavole di azionamento, la S.l.p. massima realizzabile è prescritta, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione attuativa, dalla allegata Tabella A che indicherà altresì, per i singoli piani attuativi, la possibile destinazione d'uso esclusiva ed eventuali limiti tipologici/insediativi delle singole unità produttive.

Devono essere rispettati i seguenti parametri:

H max =	11,00 ml per gli edifici
	12,00 ml per i volumi tecnici ai sensi circ. Min. LLPP n. 2474 del 31.01.73
Rc =	40%

Nel caso in cui l'attuazione del Piano delle Regole sia invece prevista tramite intervento diretto su aree già edificate, devono essere rispettati i seguenti parametri:

H max =	esistente
If =	0,80 mq/mq
Rc =	40%

#### **Prescrizioni speciali:**

Il 15% della superficie totale del lotto edificabile deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto, preferibilmente a schermatura degli stessi. Le altre superfici non coperte da costruzioni devono essere per almeno 1/3 permeabili.

Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, computati secondo le modalità di cui al precedente art. 10, in ogni caso vigono le disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio quali dotazioni minime di cui all'Allegato P.



## **ART. 23.**

### **AA1 -AMBITO AGRICOLO ALL'INTERNO DELLA ZONA I.C.**

Questo ambito comprende le parti del territorio attualmente destinate ad usi agricoli e per le quali il P.G.T. si propone l'obiettivo della tutela e della conservazione, attraverso il mantenimento dell'attività agricola conformemente a quanto previsto nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

In caso di intervento edilizio, tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico della proprietà richiedente il relativo permesso.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono garantire il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tale ambito è possibile esercitare tutte le attività previste dalla legislazione vigente, in particolare quelle agricole e quelle connesse all'agricoltura. Sono inoltre ammesse negli edifici esistenti o autorizzati alla data di approvazione del presente P.G.T., tutte le attività agricole identificate dall'art. 1 della legge di orientamento (D.lgs 228 del 18.05.2001) e meglio ribaditi dalla L. 350 del 24.12.2003, a condizione che le stesse siano esercitate dall'imprenditore agricolo o da soggetti giuridici partecipati dall'imprenditore agricolo medesimo o facenti parte del nucleo familiare, purchè detti soggetti giuridici o società siano regolarmente iscritti alla Camera di Commercio di riferimento con la qualifica di Impresa Agricola sezione speciale, con riferimento ai requisiti soggettivi previsti dalla L.R.12/2005 e s.m.i.

Su tali edifici, ai fini degli usi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento per l'adeguamento degli stessi alle necessità imprenditoriali e di sviluppo.

In tale ambito non è ammessa l'apertura di cave né la collocazione di aree ed impianti per l'accatastamento, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e natura. Sono ammessi unicamente impianti di depurazione e trattamento dei residui, di stretta pertinenza dell'azienda agricola insediata.

Per quanto concerne requisiti soggettivi, indici e interventi ammissibili, si rimanda al Titolo III *"NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA"* della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per quanto concerne gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e di risanamento conservativo, nonché le modifiche interne, non si rendono necessari i presupposti dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge e gli aventi titolo potranno intervenire sia tramite Permesso di Costruire che D.I.A. che S.C.I.A. e/o titolo equipollente.

**Distanza minima dal limite di ambito:**

- per le attrezzature e infrastrutture produttive ml 50
- per allevamenti, concimaie e silos ml 150

**Distanza minima dal confine di proprietà:**

- ml 10

**Distanza minima dal ciglio stradale:**

- ml 5,00 da strade consorziali, vicinali e di servizio
- ml 20,00 da tutte le altre strade.

**Prescrizioni speciali:**

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria, se non connessa alle pratiche colturali, deve essere preventivamente assoggettata a provvedimento autorizzativo da rilasciarsi dall'autorità comunale preposta.

E' vietato, se non autorizzati, alterare i corsi d'acqua superficiali.

Le finiture esterne degli edifici dovranno avere i caratteri tradizionali dell'architettura rurale locale, quali intonaci a civile tinteggiati, finiture in mattoni a vista, coperture in laterizio con tegole a canale o portoghesi oppure con altro materiale sfuso o in lastre, colorato in tinta nella gamma dei cotti e che simuli nell'effetto i materiali di copertura tradizionali, pluviali e canali di gronda in rame o lamiera verniciata, serramenti in legno o in tinta. E' comunque escluso l'uso di elementi metallici (canali, pluviali, serramenti, etc.) cromati, zincati, anodizzati od in tinta naturale.

Per gli allevamenti zootecnici o lavorazioni dei prodotti agricoli è fatto obbligo di realizzare sistemi di depurazione autonomi dei liquami, o altri sistemi di recupero o riciclaggio ammessi dalla L.R. 37/93 e s.m.i. preventivamente da autorizzarsi da parte degli enti competenti.

E' vietato l'allevamento di animali in genere.

Non sono consentite recinzioni, di qualunque natura, dei fondi agricoli.

## **ART. 24.**

### **AV1 - AMBITI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO**

Questo ambito comprende le aree destinate alla protezione di infrastrutture comunali e sovracomunali. Essa si suddivide in:

#### **a) Cimiteriale:**

In questo ambito è vietata qualsiasi nuova costruzione che non sia attinente con le costruzioni cimiteriali. Sono inoltre vietati gli interventi sugli edifici preesistenti che comportino un'alterazione dei volumi e delle superfici.

Sono ammessi interventi di carattere pubblico finalizzati alla sistemazione a verde, al decoro e alla fruibilità degli spazi cimiteriali, ivi compresi i relativi parcheggi e le previsioni viarie.

#### **b) Stradale:**

Sulle tavole del Piano delle Regole sono definite graficamente le aree di rispetto stradale. Queste sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici o di uso pubblico, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, attrezzature tecniche e di servizio della viabilità, stazioni di servizio e autolavaggio.

Non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che:

- per la realizzazione di reti tecnologiche;
- per l'installazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

L'eventuale costruzione di recinzioni sarà consentita solo dopo esplicita rinuncia mediante atto notorio, da parte del proprietario del terreno, a qualsiasi indennizzo da parte dell'Ente proprietario della strada, in caso di rimozione.

Lungo la S.P. 34, la S.P. 117 e la nuova tangenziale sud non sono ammessi nuovi accessi veicolari diretti ad eccezione di quelli realizzati in sede di pianificazione attuativa.

Le aree comprese in questo ambito non possono, di norma, essere computate nel calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile, così come non possono essere computate quale aree a standard di secondaria in caso di cessione gratuita al Comune in fase di attuazione di P.A. Laddove con apposito simbolo grafico il Piano delle Regole individua solo la "linea di arretramento dell'edificazione", tali aree potranno essere computate ai fini volumetrici, o cedute come standard di secondaria, a seconda di quanto stabilito nelle tavole del Piano delle Regole.

### **c) Corsi d'acqua (Reticolo Idrografico):**

Per quanto concerne le fasce di rispetto si rimanda all'individuazione del reticolo idrografico principale e minore, D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 modificata dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950 "CRITERI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI POLIZIA IDRAULICA" L.R. 16.06.2003 n. 7 "NORME IN MATERIA DI BONIFICA E IRRIGAZIONE", per gli interventi ammessi si rimanda puntualmente all'art. 4 della Relazione. In tali aree non sono ammesse di norma nuove costruzioni, neppure di carattere provvisorio; negli edifici esistenti non sono ammesse ricostruzioni ampliamenti e sopraelevazioni, non sono inoltre ammesse la realizzazione neanche a titolo precario di recinzioni.

In particolare:

- per il canale principale la fascia di rispetto è pari a 10 m dal piede esterno dell'argine;
- per i canali derivatori la fascia di rispetto è pari a 6 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine;
- per i canali diramatori la fascia di rispetto è pari a 5 m dal ciglio del canale o piede esterno dell'argine.

Eventuali opere devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e razionalizzazione della rete, approvati dal Sindaco e dagli enti competenti con espresso atto autorizzativo.

### **d) Elettrodotti:**

E' fatto obbligo di rispetto e verifica delle normative vigenti in materia di distanze dell'edificazione da elettrodotti. Nel caso in cui l'area oggetto di edificazione è interessata da fasce di rispetto ai sensi della normativa vigente, lo stesso dovrà risultare dagli elaborati di progetto, che dovranno essere preliminarmente sottoposti all'approvazione delle autorità e degli enti competenti.

Si specifica che nel territorio comunale sono presenti n. 3 linee elettriche:

- linea elettrica in doppia terna da 132 Kw n. 435/478 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 23 m a dx e 23 m a sx;
- linea elettrica in doppia terna da 132 Kw n. 463/465 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 27 m a dx e 27 m a sx;
- linea elettrica in doppia terna da 132 Kw n. 463/474 con distanza di prima approssimazione relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza pari a 27 m a dx e 27 m a sx.

Ove opportuno l'amministrazione comunale provvederà a richiedere agli Enti proprietari e/o gestori degli elettrodotti il calcolo mirato delle fasce di rispetto.

## ART. 25.

### **AS1 - AMBITO DEI SERVIZI**

Questo ambito comprende le parti del territorio riservate per le attrezzature pubbliche e di interesse generale. Sono sia di proprietà comunale, così come di enti ed istituzioni di interesse pubblico, sia di privati.

La destinazione d'uso principale è quella di tutti i servizi alla persona compatibili con la residenza, di carattere sportivo, sociale, assistenziale, culturale e per il tempo libero, così come meglio ulteriormente specificato nel Piano dei Servizi.

Salva diversa indicazione contenuta nel Piano dei Servizi le aree e le opere previste non sono necessariamente sottoposte all'espropriazione in quanto possono essere realizzate anche da operatori privati. In questo caso, la loro realizzazione deve essere preceduta da una convenzione, da stipularsi tra la Pubblica amministrazione e gli Operatori, nella quale sono fissati i parametri dimensionali e le modalità di accesso per l'uso pubblico da parte dell'utenza collettiva.

L'uso pubblico delle aree destinate ad attrezzature religiose nonché le aree a standards costituenti il compendio di dette attrezzature è garantito dalla gestione diretta da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

Fino all'attuazione della destinazione specifica è ammessa la continuazione dell'attività esistente alla data di adozione del presente P.G.T.

#### **Indici:**

If	=	1,00 mc/mq
H	=	9,00 ml
Rc	=	50%

#### **Prescrizioni speciali:**

Ove la realizzazione e la gestione di impianti nella zona AS1 possa essere concessa a persone fisiche oppure a persone giuridiche di diritto privato, il Permesso di Costruire sarà rilasciato previa stipulazione di specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico.

## ART. 26.

### ASRA - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Questo ambito comprende le parti di territorio destinate alla riqualificazione ambientale. Possono essere sia di proprietà comunale, così come di enti ed istituzioni di interesse pubblico, o di privati.

Salva diversa indicazione contenuta nel Piano dei Servizi le aree e le opere previste non sono necessariamente sottoposte all'espropriazione in quanto possono essere realizzate anche da operatori privati. In questo caso, la loro realizzazione deve essere preceduta da una convenzione, da stipularsi tra la Pubblica amministrazione e gli Operatori, nella quale sono fissati i parametri dimensionali e le modalità di accesso per l'uso pubblico da parte dell'utenza collettiva.

Fino all'attuazione della destinazione specifica è ammessa la continuazione dell'attività esistente alla data di adozione del presente P.G.T.

Salvo diverse specificazioni relative alle destinazioni d'uso e agli indici fissati è sempre ammessa, la conduzione agricola delle aree interessate.

Per il seguente ambito si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

Ambito naturale di collegamento con il Parco del Ticino all'interno della zona I.C.:

A nord del Canale Villoresi, di cintura rispetto all'edificato e di collegamento con il Parco del Ticino, viene previsto questo ambito avente funzione di collegamento tra l'ambito urbano e l'ambito naturale. Esso è destinato alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario ed al ridisegno del margine urbano dal punto di vista funzionale e paesistico, con la possibilità di convenzionare l'insediamento di attività ricreative funzionali all'uso del Parco.

Tali funzioni potranno attuarsi a fronte di predispensione di apposito Piano Particolareggiato da convenzionarsi tra pubblico e privato. L'atto convenzionale dovrà prevedere:

- modalità di realizzazione di percorsi di collegamento ciclopedonale;
- modalità di conduzione dei fondi agricoli, secondo modalità e colture tipiche della zona, rimboschimenti, sistemazioni ambientali a schermatura della tangenziale;
- modalità di fruizione pubblica, parziale o totale delle aree e modalità di utilizzo agricolo privato.

In assenza di Piano particolareggiato è sempre ammessa la conduzione agricola dei fondi.

#### **Indici:**

If = 0,03 mc/mq

H = 7,50 ml

## **ART. 27.**

### **AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Ai soli fini dell'inquadramento delle scelte di pianificazione urbanistica condotte dal Comune di Buscate, le tavole del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia l'ambito di trasformazione AT-1 e l'ambito di trasformazione AT-2 del Documento di Piano.

Il Piano delle Regole non determina, in tali aree, nessuna previsione urbanistica né altra indicazione conformativa o prescrittiva di qualunque genere, essendo posta a capo al Documento di Piano ogni competenza sulle aree di trasformazione (art. 8 L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Per quanto concerne tali aree, individuate e delimitate con apposito perimetro, dovranno essere attuate mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.

Il Documento di Piano propone la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione, in allegato si ripropongono le indicazioni in esso previste, così come da schede in allegato alle presenti norme e specifico riepilogo di cui alla Tabella A

**TITOLO III**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**



## **ART. 28.**

### **CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Il nulla osta per la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite sino al confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti N.T.A., ma in tal caso deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti sui fondi confinanti, una distanza minima mai inferiore a m 5,00;
- le nuove costruzioni attigue mantengono, invece, nei confronti del confine di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.

## **ART. 29.**

### **STRADE DI LOTTIZZAZIONE – STRADE CONSORZIALI DI SERVIZIO**

Le strade di lottizzazione destinate alla cessione pubblica devono avere una larghezza di almeno ml 7,00, esclusi i marciapiedi. In corrispondenza degli incroci stradali dovrà essere previsto uno smusso minimo di m 5,00, calcolato sull'allineamento stradale a partire dal punto di incrocio dell'allineamento stesso, oppure con raccordo circolare di raggio minimo di ml 5,00.

Perché una strada pubblica di lottizzazione ottenga l'approvazione comunale, di norma occorre:

- a) che la sua larghezza non sia inferiore a m 7,00 esclusi i marciapiedi;
- b) che sia dotata di impianti di distribuzione dell'acqua, fognatura, impianto di illuminazione, conformemente alle istruzioni comunali, ed essere allacciata ai condotti pubblici comunali;
- c) che non sia a fondo cieco.

E' in facoltà del Comune prescrivere la chiusura, con cancelli apribili, della vie private non soggette a pubblico passaggio, comunicanti con strade e piazze comunali.

Le strade consorziali, interpoderali e di servizio, devono avere una larghezza di almeno m 3,00; l'autorizzazione all'apertura e all'esercizio di queste strade è concessa dall'Amministrazione comunale ed è subordinata alla stipula di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e i consorzi e/o i privati proprietari della strada, relativa alla modalità di uso e di manutenzione delle strade stesse.

## **ART. 30.**

### **ACCESSI CARRABILI PRIVATI**

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà alla strada o al marciapiede sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli dovrà terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 4,00 prima della porta stradale, con possibile riduzione sino a m 1,50 a fronte di opportuna automazione.

Gli accessi carrabili privati su spazi pubblici sprovvisti di marciapiede nei pressi dell'accesso, debbono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione stradale, con un arretramento minimo di ml 1,50 e raccordi laterali a 45°.

Gli edifici posti in ambito ASC non sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma precedente.

## **ART. 31.**

### **SISTEMAZIONE E RECINZIONE DEGLI SPAZI LIBERI**

Gli spazi liberi circostanti gli edifici potranno:

a) negli ambiti residenziali essere delimitati con recinzioni di altezza non superiore a m 1,80, misurato dalla quota della strada antistante.

Sui lati prospettanti su strade, piazze, passi pedonali pubblici o privati e su aree per attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo, le recinzioni dovranno essere costituite da cancellata aperta in legno o in ferro o in muratura aperta grigliata o in rete metallica su muretto di base di altezza non superiore a m 0,50, oppure da siepe.

Il rapporto tra spazi aperti e chiusi della recinzione, ad esclusione della parte di zoccolatura, deve essere pari ad almeno il 50%.

b) negli ambiti di carattere produttivo (artigianali, industriali e terziari) essere delimitati con recinzioni aventi le stesse caratteristiche di cui al punto a) precedente, ma di altezza non superiore a m 2,20, su muretto di base di altezza non superiore a m 0,70, con obbligo di siepe.

c) negli ambiti agricoli saranno ammesse solo recinzioni strettamente necessarie agli edifici e/o manufatti di uso e conduzione agricola, con siepi e/o reti metalliche e con esclusione di opere in muratura o in calcestruzzo.

Nel caso di interventi su recinzioni esistenti aventi un'altezza superiore a quella prevista nei commi precedenti ne è consentito il mantenimento sino ad un'altezza massima di ml 2,20, fatti comunque salvi i vincoli di carattere storico ed ambientale di cui alle leggi vigenti.

## **ART. 32.**

### **EDIFICI NON AGRICOLI IN AMBITO AA1 ALL'INTERNO DELLA ZONA I.C.**

Per le costruzioni residenziali o produttive esistenti alla data di adozione della presente variante nell'ambito AA1, appositamente individuate sulle tavole del presente Piano delle Regole con apposita simbologia, è ammesso, per una sola volta, un incremento volumetrico finalizzato all'ampliamento e/o soprizzo, ovvero all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale, nella misura massima del 30% del volume esistente sino ad un massimo di 150 mc per gli edifici residenziali e del 30% della Slp esistente per gli edifici produttivi. E' inoltre consentita l'edificazione di posti auto coperti di pertinenza degli edifici residenziali di cui sopra nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non oltre i 40 mq di superficie coperta. Tali costruzioni dovranno rispettare quanto previsto nel successivo articolo 33. Per le attività produttive di cui sopra è ammessa la realizzazione di tettoie e porticati aperti sino ad un massimo del 15% del lotto recintato, e comunque di altezza non superiore a quella degli edifici esistenti.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, l'incremento volumetrico ammesso dovrà essere dedotto da eventuali quote volumetriche già rilasciate con provvedimento di condono edilizio emesso ai sensi di legge.

L'altezza massima delle costruzioni esistenti, per le quali venga richiesto permesso abilitativo al soprizzo, in ogni caso non potrà superare i ml 8,00.

I Permessi di Costruire relativi agli incrementi volumetrici di cui sopra non sono rinnovabili.

Per le attività produttive insediate in tali edifici alla data di adozione del presente P.G.T., è sempre consentita la continuazione dell'attività di produzione in essere.

## **ART. 33.**

### **FABBRICATI ACCESSORI**

Sono considerate accessorie le costruzioni non abitabili destinate al servizio di un fabbricato.

Esse potranno essere autorizzate solo al servizio di un fabbricato principale e come tali non potranno essere adibite ad usi diversi da quello per cui sono state autorizzate. Qualora fosse accertato l'uso diverso il Permesso di Costruire relativo si considera automaticamente decaduto e la costruzione dovrà essere rimossa. In caso di inadempienza la rimozione può essere eseguita d'ufficio a spese del proprietario.

Nelle aree libere circostanti i fabbricati è consentito edificare costruzioni accessorie purché rispondenti ai seguenti requisiti:

- a) abbiano un'altezza fuori terra non superiore a m 2,50 per i tetti piani e sino a m 3,00 in caso di copertura inclinata;
- b) se emergenti oltre m 1,20 dalla quota di riferimento si trovino ad una distanza di almeno m 5,00 dalle pareti finestrate. Nel caso di pareti non finestrate è ammessa la costruzione in aderenza o in alternativa a una distanza minima di m 3,00;
- c) occupino complessivamente un'area non superiore a 1/10 dell'area scoperta. Nel caso che sul terreno in esame non esista alcuna costruzione, l'1/10 è calcolato sull'area scoperta che si ottiene detraendo, dalla superficie del lotto, la massima area coperta desunta dal rapporto di copertura fissato per ogni ambito;
- d) la superficie non sia superiore a 1/10 del volume complessivo effettivamente realizzato o, nel caso di terreni parzialmente o totalmente inedificati, del volume massimo costruibile secondo la disciplina di ambito;
- e) sorgano ad una distanza dal ciglio stradale pari a quella dell'edificio principale o, nel caso di un lotto inedificato, pari alla distanza minima prescritta per l'ambito.

Le costruzioni accessorie potranno essere erette sul confine senza impedire al vicino di fabbricare a distanza regolamentare dal confine stesso, salva in ogni caso l'osservanza delle distanze regolamentari dagli altri edifici.

Nel caso che sul fondo antistante esista un qualsiasi edificio non a confine, ma ad una distanza inferiore a m 3,00, la costruzione accessoria potrà essere eretta secondo le norme del codice civile.

Nel caso di costruzioni accessorie di pertinenza di edifici residenziali posti in ambito non residenziale, ne sarà ammessa la costruzione ai sensi del presente articolo sino ad una superficie massima di 1/10 del volume residenziale esistente o realizzabile, e comunque con altezza non superiore a quanto previsto al precedente punto a).

Le costruzioni accessorie costruite secondo le prescrizioni sopra riportate, non saranno computate agli effetti del rapporto planivolumetrico.

Le quantità per le costruzioni accessorie di cui al presente articolo sono da considerarsi in aggiunta agli spazi di parcheggio privati previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e dalla Legge Tognoli.

## **ART. 34.**

### **FACCIAE ESPOSTE ALLA PUBBLICA VISTA - RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI E DEI TRACCIATI STRADALI**

Quando una nuova edificazione, oppure una demolizione con ricostruzione, non possa inserirsi in una originaria cortina edilizia o un preesistente allineamento lungo strada, per effetto dei limiti di distanza di cui all'apposito articolo delle presenti N.T.A., il Sindaco, sentito il responsabile del procedimento e la commissione edilizia, potrà richiederne l'allineamento alla preesistente cortina edilizia o allineamento, anche se ad una distanza minore di quanto previsto dall'articolo precedente art. 10.

In caso di nuove costruzioni o di ricostruzione o ristrutturazione di edifici esistenti e senza ricorrere alla adozione di piani esecutivi, il Sindaco, sentito il responsabile di procedimento e la commissione edilizia, può imporre, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente, la rettifica degli allineamenti stradali, dei tracciati stradali esistenti oppure delle linee previste dal Piano delle Regole, sino ad un massimo, in più o in meno, di m 3,00.

## ART. 35.

### **STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il P.G.T. è integrato dallo “Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale”. Ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 41 del 24.11.97 e della D.G.R. n. 6/37918 del 06.08.98 già il P.R.G. era dotato di uno studio geologico del proprio territorio a supporto della pianificazione generale comunale.

L’emanazione del documento “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano del Governo del Territorio” in attuazione dell’art. 57, comma 1, della L.R. 12/2005, approvato con D.G.R. 22.12.2005 n. 8/1566 e aggiornato con D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374, in cui vengono fornite le linee guida per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, ha reso necessario l’aggiornamento e l’integrazione dello studio geologico/tecnico esistente.

Tale studio costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In particolare il Piano delle Regole individua graficamente la fascia di rispetto di cui all’art. 94 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” in merito alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile.

Di cui:

- comma 3: la zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- comma 4: la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell’opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Per l’esecuzione di interventi in questa zona si faccia riferimento all’art. 4 delle Norme Geologiche di Piano che prevede:

- ”L’attuazione degli interventi o delle attività di cui all’Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all’effettuazione di un’indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell’intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi”;



## **ART. 36.**

### **PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO**

Con Legge Regionale n. 4 del 06.03.2002 (pubblicata sul BURL 1° suppl. ord. Al n. 10 del 08.03.2002) l'intero territorio di Buscate è stato incluso nel parco Lombardo della Valle del Ticino istituito con L.R. 09.01.1974 n. 2. Successivamente con Delibera di Giunta Regionale n. 8/4186 del 21.02.2007 (pubblicata sul BURL 2° suppl. str. Al n. 10 del 08.03.2007) è stata approvata la variante parziale n. 1 al Piano Territoriale di Coordinamento della Valle del Ticino con l'azzoneamento del Comune di Buscate individuando per lo stesso le seguenti zone, così come rappresentate nella cartografia in scala 1 : 25.000 allegata alla sopra citata delibera:

- ZONA I.C. zone di iniziativa comunale orientata
- ZONA G1 zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale
- ZONA G2 zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola
- AREE R aree degradate da recuperare

Il P.G.T. ha riconfermato in toto il perimetro di iniziativa comunale I.C.

All'interno di tale perimetrazione vale il Piano di Governo del Territorio, pertanto le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali di cui al presente P.G.T.

All'esterno del perimetro di I.C. valgono le norme e l'azzoneamento del P.T.C. del Parco del Ticino, pertanto dovranno essere rispettate le previsioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del vigente Piano approvato con D.G.R. n. 7/5983 del 02.08.2001 e rettificato con D.G.R. n. 6090 del 14.09.2001.

## **ART. 37.**

### **NORMA TRANSITORIA AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI (UTILIZZO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE)**

Per valorizzare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.G.T. ovvero assentiti entro il 02 gennaio 2009, è consentita in maniera transitoria ed in unico intervento, fatta salva l'applicazione di altre normative di carattere nazionale o regionale da applicarsi con propria specifica procedura autorizzativa, la possibilità di ampliamento:

- per gli edifici di carattere residenziale nella misura del 10% della volumetria e della Sc esistente, per un massimo di mc 50; o del 20%, sino ad un massimo di mc 150 nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica riguardante l'intero edificio con miglioramento superiore del 50% del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento e comunque con una prestazione energetica dell'intero sistema edificio/impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla d.G.R. 26 giugno 2007, n. VIII/5018, allegato A.4. I suddetti ampliamenti non sono sommabili e dovranno essere richiesti sulla base di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 42 della L.R. 12/2005, ovvero di Permesso di Costruire entro e non oltre 24 mesi dalla data di approvazione del presente P.G.T.
- per gli edifici di carattere produttivo della misura del 20% della Slp e della Sc esistente, per un massimo di mq 500. I suddetti ampliamenti dovranno essere richiesti sulla base di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 42 della L.R. 12/2005, ovvero di Permesso di Costruire entro e non oltre 24 mesi dalla data di approvazione del presente P.G.T.

Tale norma transitoria è valida solo ed esclusivamente per l'area di Iniziativa Comunale, rimandando alle norme vigenti di carattere regionale ed a quelle del P.T.C.P. del Parco del Ticino la possibilità di intervento sugli edifici esistenti nelle aree esterne alla zona di Iniziativa Comunale.

# **ALLEGATO P**

## **Disposizioni relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio dotazioni minime**

### **1. Norme generali**

Le norme di cui al presente Allegato P si applicano ai parcheggi sia individuati con apposito simbolo nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in quanto di futura realizzazione nell'ambito dei piani attuativi, nonché agli spazi di sosta e parcheggio da realizzarsi su aree private al servizio dei singoli insediamenti (parcheggi privati).

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura di almeno una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

### **2. Prescrizioni per parcheggi pubblici**

Le aree per parcheggi, individuate sulle tavole grafiche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi come aree da adibirsi a parcheggio pubblico e quelle a tale scopo da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi, devono essere chiaramente segnalate e delimitate, nonché adeguatamente pavimentate. Ogni area deve comprendere almeno un posto macchina avente i requisiti di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

### **3. Prescrizioni per il solo ambito ASC**

Le dotazioni di cui alle seguenti disposizioni debbono essere totalmente assicurate in caso di nuova edificazione.

In tutti gli altri casi, anche a seguito di ristrutturazione (lettere d) ed f) art. 27 L.R. 12/2005 e s.m.i.) non possono essere ridotte le dotazioni già esistenti.

In caso di documentata impossibilità nel reperimento degli spazi nelle quantità di cui al presente Allegato P, la progettazione esecutiva dà dimostrazione delle superfici e degli spazi massimi reperibili e procede alla monetizzazione delle parti rimanenti.

#### 4. **Prescrizioni per gli altri ambiti**

Le dotazioni di cui alle seguenti disposizioni debbono essere totalmente assicurate in caso di nuova edificazione.

In tutti gli altri casi, anche a seguito di ristrutturazione (lettere d) ed f) art. 27 L.R. 12/2005 e s.m.i.) non possono essere ridotte le dotazioni già esistenti. Per i manufatti regolarmente assentiti prima dell'adozione della presente Piano delle Regole, in caso di documentata impossibilità al reperimento degli spazi nelle quantità di cui alle seguenti tabelle, è consentito localizzare in sito una quantità di posti auto non inferiore al 50% e procedere alla monetizzazione delle dotazioni rimanenti secondo le tariffe in vigore all'atto della singola richiesta edilizia.

La dotazione dei parcheggi, di cui al presente Allegato P, dovrà essere in ogni caso verificata anche nel caso di insediamento di nuova attività in edificio esistente, fatto salvo quanto derogato nell'art. 6 delle presenti NTA (subentro) e Ambito Storico Consolidato.

#### 5. **Tabella dotazioni posti macchina**

Le dotazioni di cui alle seguenti disposizioni debbono essere totalmente assicurate in caso di nuova edificazione.

Le dotazioni contrassegnate con (\*) si intendono di uso privato e debbono verificare le vigenti disposizioni in materia di parcheggi privati.

Esse sono state conteggiate in base minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione tenendo inoltre conto che:

- 1 posto auto (1 p.a.) incide in ragione di mq 12,50
- il numero degli addetti per il settore secondario e terziario viene conteggiato in ragione di mq 80 di s.l.p. per addetto.

I rimanenti posti auto (che debbono essere reperiti in aggiunta e che sono contrassegnati con il segno grafico (+), quando sono assoggettati a servitù di uso pubblico o trasferiti in proprietà pubblica, concorrono alla verifica degli "standards" di Legge o di quelli fissati dal P.G.T.

Nel caso di interventi che ricomprendano una pluralità di destinazioni d'uso, la dotazione dei posti auto è data dalla somma delle pertinenze di ciascuna delle destinazioni d'uso previste.

#### **Tabella Parcheggi**

- tempo libero, sport, cultura, interesse collettivo:

- (+) 1 p.a. ogni 20 mq di s.l.p.
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- case di cura e di riposo:

- (+) 1 p.a. ogni 6 posti letto
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- scuole:

- (+) 1 p.a. ogni 15 alunni
- (\*) 1 p.a. ogni 3 addetti

- uffici pubblici e privati:

- (+) 1 p.a. ogni 30 mq di s.l.p. per il personale
- (\*) 1 p.a. ogni 40 mq di s.l.p. per i visitatori

- ristoranti, locande, esercizi per la ristorazione in genere:

- (+) 1 p.a. ogni 4 posti a sedere
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- bar e locali per la somministrazione di bevande in genere:

- (+) 1 p.a. ogni 4 mq di sup. di vendita
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- alberghi, pensioni, attrezzature ricettive in genere:

- (+) 1 p.a. ogni 2 posti letto
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- spazi commerciali al minuto e all'ingrosso con sup. di vendita:

- inferiore o uguale a 600 mq
  - (+) 4 p.a. ogni 100 mq per i visitatori
  - (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti
- compresa tra 600 e 1.500 mq
  - (+) 5 p.a. ogni 100 mq per i visitatori
  - (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. per addetti

- artigianato di servizio:

- (+) 1 p.a. ogni 50 mq di s.l.p. per i visitatori
- (\*) 1 p.a. ogni 30 mq di s.l.p. per addetti

- attività di produzione:

- (+) 1 p.a. ogni 30 mq di s.l.p. per uffici per addetti
- (\*) 1 p.a. ogni 80 mq di s.l.p. di produzione/deposito per addetti

**TABELLA A**  
**Quantità urbanistiche dei Piani Attuativi e**  
**Prescrizioni speciali di attuazione**

PIANI ATTUATIVI IN AMBITO ASC				Aree a standard						
da PGT	Num. piani attuativi ex Prg	Volume edificabile (mc) (*)	Vol. Realizzato (mc) (*)	Sup.mq	Destinazione	h max (n° piani)	Parcheggi privati	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PR1	PR1/PR2		6969,00	1.260,00	già reperiti e realizzati	3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10 mc del volume dei nuovi edifici.	Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle residenziali	Obbligo di demolizione contestuale o riqualificazione dell'edificio esistente all'interno del P.R., come individuato da cartografia. Obbligo di servitù di passo pubblico da Via Villoresi verso aree a standard poste a confine. Il terzo piano è da intendersi da ricavare nel sottotetto nel pieno rispetto delle norme igienico/sanitarie vigenti	attuato
PR2	PR3		6845,39	2.292,72	già reperiti e realizzati	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10 mc della volumetria complessiva, da realizzarsi a piani interrato	Ammesse destinazione di terziario per un massimo del 20% volumetria complessiva.	Obbligo di realizzazione viabilità di collegamento via Carducci - parcheggio posto al confine sud del PR. Si consente la possibilità di demolizione con ricostruzione dell'edificio posto tra la Via Carducci e la Via Battisti con il mantenimento del linguaggio architettonico attuale sino al raggiungimento della volumetria già convenzionata ma nel rispetto della sagoma cartograficamente indicata	attuato
PR3	PR4	5500,00		1.340,00	Aree a verde pubblico attrezzate (900 mq) e a parcheggio pubblico (440mq) come indicato in ambito ASC	3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria dei nuovi edifici, compreso il volume di recupero dei rustici interni al PR, da realizzarsi al piano interrato della nuova costruzione, o, in quota, al piano terra dei rustici.	Sono ammesse destinazioni terziarie al piano terra degli edifici esistenti, rustici compresi.	Asservimento a servitù di uso pubblico di porzione di area privata, della larghezza ml 3,00, per formazione percorso pedonale pubblico di collegamento con Piazza S.Mauro.	da attuare
PR4	PR5	780,00		350,00	Parcheggi pubblici	3 - piano terra - piano primo - piano sottotetto come edificio adiacente		Sono ammesse destinazioni terziarie per il 100% della volumetria da edificare. Superficie commerciale max 50%.	Realizzazione diandrone pubblico di collegamento tra Piazza San Mauro e Parcheggi da realizzare su aree di cessione. Non necessita di parcheggi privati	da attuare
PR5	PR6	esistente		1.800,00	Servitù di uso pubblico per l'area antistante il corpo storico della Villa prospiciente P.zza Baracca	h esistente	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da recuperare, da realizzarsi anche all'interrato delle aree di pertinenza	Ammesse destinazioni terziarie sino al 50% della volumetria.	Vigono i vincoli ex legge 1089/39. - necessario realizzare attraversamento pedonale pubblico per dare la possibilità di insediamento di funzioni pubbliche nella proprietà comunale, percorso da concordarsi in sede di attuazione del Piano di Recupero. Con il medesimo strumento attuativo sarà possibile concordare una diversa collocazione/destinazione delle proprietà comunali poste all'interno del complesso di Villa De Rosales.	da attuare

<b>PACS1</b>	PACS1	10000,00		9.480,00	Servitù di uso pubblico Parco storico soggetto a vincolo di cui alla legge 1089/39, da destinarsi a parco di uso pubblico. Realizzazione parcheggi di uso pubblico individuati dall'azzonamento. Tot aree a verde = 8.000mq. Tot. parcheggi = 1.480	3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria assegnata, da realizzarsi al piano interrato	Ammesse destinazioni terziarie sino al 50% della volumetria.	Vincolo ex legge 1089/39 per il parco storico. Vigè il regime esistente di rispetto del vincolo 1089/39 sulle aree edificabili. Possibilità di realizzare i parcheggi privati dell'adiacente PR5, anche sotto i parcheggi pubblici di cessione	da attuare
<b>PR7</b>	PR9		5262,00	587,21	Cessione e realizzazione parcheggi pubblici di secondaria con accesso da via Marconi.	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da recuperare, realizzazione di parcheggi pubblici in caso di insediamento terziario-commerciale	Destinazioni terziarie pari al 50% della volumetria complessiva		attuato
<b>PR8</b>	PR10		3000,00	150,64	Realizzazione parcheggi pubblici in fregio a Via Mazzini e via Cattaneo. Arretramento viario obbligatorio su via Mazzini di ml 2,00	3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria assegnata			attuato
<b>PR09</b>	PR11	2500,00		60,00	Realizzazione parcheggi pubblici in fregio a Via Mazzini. Arretramento viario obbligatorio su via Mazzini di ml 2,00.	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare	Possibile incremento di servizi privati di pubblica utilità.	La volumetria assegnata non comprende il volume della Chiesa e dei servizi scolastici ed oratoriali esistenti	da attuare
<b>PR10</b>	PR13	1600,00		110,00	Cessione e sistemazione area pubblica adiacente la Chiesa S.Maria. Non necessita il reperimento di parcheggi pubblici	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare			da attuare
<b>PR11</b>	nuovo	2712,00			Non necessita il reperimento di parcheggi pubblici	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare possibilmente al Piano Interrato.			da attuare
<b>PR12</b>	nuovo	2170,00		450,00	Cessione e realizzazione parcheggi pubblici su area della medesima proprietà ma esterna al piano in via Alighieri ang. Via Michelangelo	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare			da attuare
<b>PP01</b>	PP4	1650,00		215,00	Cessione e realizzazione parcheggi pubblici preferibilmente su via Garibaldi con opere parziali di sistemazione piazza pubblica	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare, da localizzarsi al piano interrato.	Possibili destinazioni terziarie sino al 50% della volumetria complessiva		da attuare
	<b>TOTALE</b>	<b>26912</b>		<b>22076</b>	<b>18.096</b>					
	<b>TOTALE DI PGT</b>	<b>48988</b>		<b>18.096</b>	<b>Volumetria esclusa PR5</b>					
	<b>TOTALE PGT CON PR5</b>	<b>62337</b>		<b>18.096</b>						
	<b>Volumetria nominale di verifica PR5 uguale a mq 13347,00 da aggiungersi alla somma dei totali per la verifica capacità insediativa</b>									
	<b>(*) = Il volume edificabile si intende sempre comprensivo delle volumetrie esistenti da mantenere, dei rustici da recuperare, dei nuovi volumi da edificare</b>									



PIANI ATTUATIVI DI PGT IN AMBITO ARC1					Aree a standard				
da PGT	Num. piani attuativi ex Prg	Volume edificabile (mc) (*)	Vol. Realizzato (mc) (*)	Sup.mq	Destinazione	h max (n° piani)	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PA1	PA9A	3500,00		1600,00	Aree da sistemarsi a verde e parcheggio con realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via San Pietro e via Don Ferrario da determinarsi in sede di attuazione del P.A.	3			da attuare
PA2	PA9B	3500,00		1600,00	Aree da sistemarsi a verde e parcheggio con realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via San Pietro e via Don Ferrario da determinarsi in sede di attuazione del P.A.	3			da attuare
PA3	PA9C	3200,00		1500,00	Aree da sistemarsi a verde e parcheggio con realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via San Pietro e via Don Ferrario da determinarsi in sede di attuazione del P.A.	3			da attuare
PA4	PA14		2200,00	174,42	Cessione obbligatoria di aree limitrofe a viabilità di PGT per una profondità di ml 2,00	2 - ammessa h esistente, in ml, per edifici mantenuti			attuato
PA5	PA15	8300,00		2000,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a via Cattaneo. Lungo viale Europa sistemazione a verde. Le altre aree sistemate a verde	3			da attuare
PA6	PA17	8300,00		2000,00	Parcheggi in ragione di 6 mq/ab in fregio a via Verdi	3		Obbligo realizzazione collegamento ciclopedonale tra via Verdi e Viale Europa	da attuare
PA7	PA19	8000,00		750,00	Parcheggi in ragione di 6 mq/ab su area a standard. Eventuali ulteriori parcheggi derivanti dalle destinazioni non residenziali da reperirsi internamente al PA.	2	Ammesse destinazioni terziarie sino al 40% della volumetria	L'accesso alla viabilità deve avvenire sulla nuova viabilità di PGT del P.A. già realizzato a lato Ovest.	da attuare
<b>TOTALE</b>		<b>34800,00</b>	<b>2200,00</b>	<b>9624,42</b>					
<b>TOTALE DI PGT</b>		<b>37000</b>		<b>9.624</b>					
(*) = Il volume edificabile si intende sempre comprensivo delle volumetrie esistenti da mantenere, dei rustici da recuperare, dei nuovi volumi da edificare									

PIANI ATTUATIVI DI PGT IN AMBITO ARE1					Aree a standard				
PGT	Num. piani attuativi ex Prg	Volume edificabile	Vol. Realizzato (mc) (*)	Sup.mq	Destinazione	h max (n° piani)	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PA8	PA1		4539,00	496,24	Parcheggi da realizzarsi lungo viabilità di PGT	2			attuato
PA9	PA2	7500,00		5000,00	Alberatura lungo viabilità di PGT. Le altre aree sistemate a verde	2			da attuare
PA10	PA3		6050,00	872,14	Lungo viabilità di PGT realizzazione di pista ciclopedonale e verde di arredo, oltre ai parcheggi	2			attuato
PA11	PA4		13500,00	3519,62	Lungo viabilità di PGT realizzazione di pista ciclopedonale e verde di arredo, oltre ai parcheggi. In fregio a Canale Villoresi integrale sistemazione a verde. Realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale del Canale Villoresi	3		Obbligo cessione aree di zona F (61.000 mq) non contigue, come segnalato da cartografia di PGT, mapp. 51 e 50 del foglio n°3 del NCEU. Aree edificabili e a standard mapp 65 e 102 (quota parte) foglio 5 del NCEU.	attuato
PA12	PA5		9900,00	7905,00	Parcheggi lungo viabilità di PGT. Le altre aree sistemate a verde	2			attuato
PA13	PA6A	2200,00		1300,00	Parcheggi in ragione di 3m/ab. Il resto delle aree sistemate a parco pubblico.	2			da attuare
PA14	PA6B	9200,00		4500,00	Parcheggi in ragione di 3m/ab. Il resto delle aree sistemate a parco pubblico. In fregio al Canale Villoresi, obbligo di sistemazione a verde e di mantenimento presenze boschive esistenti	2			da attuare
PA15	PA7	4600,00		2400,00	In fregio a Canale Villoresi integrale sistemazione a verde	2			da attuare
PA16	PA8	3500,00		1000,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a via Cavallotti	2			da attuare
PA17	PA10A	2200,00		600,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab da realizzarsi in fregio a via Milano. Il resto delle aree integralmente a parco pubblico	2			da attuare
PA18	PA10B	5000,00		4000,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab da realizzarsi in fregio a via Milano. Il resto delle aree integralmente a parco pubblico	2		Alla volumetria indicata quale volume edificabile è da aggiungersi quella già oggetto di condono edilizio	da attuare

<b>PA19</b>	PA12	6400,00		4000,00	Parcheeggi in ragione di 4 mq/ab e parcheeggi lungo viabilità di progetto Le altre aree a standard da sistemarsi integralmente a verde pubblico	2		Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (aree verdi di PGT) da realizzarsi conformemente al progetto pubblico per lo standard adiacente, oppure, in assenza di tale progetto, si procederà al versamento integrale degli oneri di secondaria.	da attuare
<b>PA20</b>	PA13	7000,00		2200,00	Parcheeggi da realizzarsi in fregio a viabilità di PGT. Obbligo di realizzazione dei percorsi ciclopedonali interni al PA in fregio al secondario Villorresi	2			da attuare
<b>PA21</b>	PA18		4200,00	594,17	Parcheeggi in ragione di 6 mq/ab e parcheeggi di 1^ lungo viabilità di PGT in fregio a PA adiacente, garantendo la possibilità di accesso alla nuova viabilità di PGT da parte del PA adiacente	2			attuato
<b>PA22</b>	PA20		5390,00	4908,61	Parcheeggi in ragione di 4 mq/ab e parcheeggi lungo viabilità di PGT. Le altre aree a standard da sistemarsi integralmente a verde pubblico	2			attuato
<b>PA23</b>	PA21A	2650,00		800,00	Aree a standard da sistemarsi integralmente a verde pubblico. Parcheeggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a via Sciesa	2			da attuare
<b>PA24</b>	PA21B	1850,00		560,00	Aree a standard da sistemarsi integralmente a verde pubblico. Parcheeggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a nuova viabilità di PGT	2			da attuare
<b>PA25</b>	PA22	2000,00		850,00	Realizzazione su area a standard di parcheeggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			da attuare
<b>PA26</b>	PA23	5000,00		2200,00	Realizzazione su area a standard di parcheeggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			da attuare
<b>PA27</b>	PA24		6522,00	1611,00	Reperiti a standard 1611 mq in adiacenza PA fronte v.le Europa	2			attuato
<b>PA28</b>	PA25	4000,00		2000,00	Realizzazione su area a standard in fregio a via Manin di parcheeggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			da attuare

<b>PA36</b>	nuovo	2000,00		355,00	Parcheggi da individuarsi lungo la nuova viabilità	2			da attuare
<b>PP2</b>	PP1		25000,00	21806,00	già reperiti e realizzati	3- sono ammessi corpi a torre puntuali a 4 piani			attuato
	<b>TOTALE</b>	<b>65100,00</b>	<b>75101,00</b>	<b>73477,78</b>					
	<b>TOTALE DI PGT</b>	<b>140201</b>		<b>73.478</b>					
(*) = Il volume edificabile si intende sempre comprensivo delle volumetrie esistenti da mantenere, dei rustici da recuperare, dei nuovi volumi da edificare									

PIANI ATTUATIVI DI PGT IN AMBITO APE3 e ATE4										
						Aree a standard				
PGT	Piano Attuativo	S.l.p. realizzabile	S.l.p. realizzata (mq)	S. C. realizzabile	Sup.mq	Destinazione	h max fuori terra	Specificazione funzioni	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PA30	PA27/28/34parte	35000,00		vedasi norme di zona	21000,00	Standard Boschivo non inferiore all'80% della Sc prevista. I Parcheggi sono da reperire lungo la nuova viabilità di PGT in fascia di rispetto	11 ml	Artigianale Direzionale Terziario. E' consentita l'attività di logistica		da attuare
PA31	PA29		11550,00	vedasi norme di zona	9181,98 estemi al piano	Standard di PGT. Già realizzata struttura pubblica a magazzino comunale	11 ml			attuato
PA32	PA30		2500,00	2500,00	8227,00	Obbligo di verde pubblico attrezzato per minimo 70% aree di secondaria. Parcheggi (100% s.l.p.) da realizzarsi sulle restanti aree in fregio alla viabilità di PGT e/o, anche in tipologia multipiano, all'interno della S.C. edificabile	2 piani	S.l.p. commerciale 100%		attuato
PA33	PA31	2800,00		2400,00	3400,00	Parcheggi in ragione del 80% di s.l.p.	2 piani	S.l.p. commerciale max mq 1490	Obbligo di realizzazione delle previsioni viarie limitrofe al PA.	da attuare
PP3	PP2	16500,00		10000,00	15000,00	Obbligo di sistemazione a verde pubblico per minimo 20% aree di secondaria- Parcheggi 100% s.l.p.	3 piani	S.l.p. commerciale max 22,50%		da attuare
PP4	PP3	6500,00		3500,00			3 piani	E' ammessa una quota di commerciale solo se di pertinenza dell'eventuale attività ricettiva, per max. 10% della s.l.p.	Obbligo cessione aree (66.300 mq) non contigue- Identificazione catastale delle aree di cessione: mapp n° 61, 62, 63, 76, 185, 187, 198, 199 e 201 del foglio n° 3 del NCEU. Obbligo del reperimento degli standard di legge senza possibilità di monetizzazione	da attuare
<b>TOTALE</b>		<b>60800,00</b>	<b>14050,00</b>		<b>47627,00</b>					
<b>TOTALE DI PGT</b>		<b>74850</b>			<b>47627,00</b>					

PIANO PARTICOLAREGGIATO "CENTRO IPPICO LE GINESTRE" - AMBITO ASRA								
			Aree a standard					
Piano Attuativo	S.I.p. realizzabile	S. C. realizzabile	Sup.mq	Destinazione	h max fuori terra	Specificazione funzioni	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PP	5000,00		7500,00			Centro ippico "Le Ginestre"		attuato

PIANI ATTUATIVI IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE					Aree a standard					
	Piano Attuativo	S.I.p. realizzabile	S.I.p. realizzata (mq)	S. C. realizzabile	Sup.mq	Destinazione	h max fuori terra	Specificazione funzioni	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
1	PAT01	26000,00		vedasi norme di zona	23500,00		11 ml	Industriale Direzionale Terziario Logistica sino ad un massimo del 15% della S.I.p.	Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista. Tra le funzioni previste è in ogni caso esclusa quella commerciale	Aree in trasformazione
2	PAT02	8432,00		vedasi norme di zona	7300,00		11 ml	Industriale Direzionale Terziario.	Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista. Tra le funzioni previste è in ogni caso esclusa quella commerciale	Aree in trasformazione
<b>TOTALE</b>		<b>34432,00</b>			<b>30800,00</b>					