



# Città di Desio

## Piano di Governo del Territorio

### Piano delle Regole

#### *Disposizioni di attuazione*

e allegato A (Schede operative per l'attuazione delle aree di  
completamento a piano attuativo)



**Politecnico di Milano**

Dipartimento di  
Architettura e Pianificazione

Responsabili:

prof. Maria Cristina Treu  
arch. Carlo Peraboni

gruppo di lavoro:

dott. Paola Marzorati  
arch. Sara Zorzolo  
con dott. Alessandro Trapani

Consulenza legale:

Avv. Mario Viviani  
dott. Andrea Bagnasco

**Città di Desio**

Settore Governo del Territorio  
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

*Testo modificato in seguito all'accoglimento totale e/o parziale delle  
osservazioni pervenute dopo l'adozione*

settembre 2008

maggio 2009

aggiornato giugno 2009

Versione 19.05.2009

(25.5; 11.7; 16.7; 17.7; 18.7; 21.7; 22.7; 23.7; 25.7; 30.7; 5.9; 10.9; 11.9; 19.9; 21.9)

COMUNE DI DESIO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Piano delle Regole - PdR*

*Disposizioni di attuazione*

e allegato A (Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo)

## INDICE

*Contenuti ed elaborati costitutivi.-*

### DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

*Articolo 1- Aree destinate all'agricoltura.-*

*Articolo 2.- Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.-*

*2.1.- Aree da tutelare e/o di collegamento ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei Comuni contermini.-*

*2.2.- Aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale.-*

*Articolo 3.- Tessuto urbano consolidato.-*

*3.1.- Beni culturali e beni paesaggistici.-*

*3.2.- Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale.-*

*3.2.1.- Tessuto ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare (R1), comprendente parte del nucleo di antica formazione.-*

*3.2.2.- Tessuto ad assetto fortemente consolidato (R2), comprendente altra parte del nucleo di antica formazione.-*

*3.2.3.- Tessuto ad assetto modificabile (R3).-*

*3.2.4.- Tessuto ad assetto da modificare (R4).-*

*3.3.- Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale.-*

*3.3.1.- Ambiti interessati da processi di re-industrializzazione (P1).-*

*3.3.2.- Unità non residenziali di primo insediamento e di notevoli dimensioni (P2).-*

*3.3.3.- Unità non residenziali di insediamento più recente e di contenute dimensioni (P3).-*

*3.3.4.- Unità non residenziali di ridotte dimensioni nel tessuto a prevalente presenza residenziale (P4).-*

*3.3.5.- Unità non residenziali a prevalente presenza commerciale e/o direzionale (P5).-*

*3.3.6.- Interventi subordinati all'approvazione definitiva del progetto della Pedemontana ed alla sua corrispondenza con quello riportato nella tavola PR1 (P6).-*

*3.3.6.1- Unità a destinazione ricettiva (P6a).-*

*3.3.6.2.- Zona per l'insediamento di unità industriali di piccole e medie dimensioni (P6b).-*

*3.3.7.- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7).-*

*3.4.- Impianti ed attrezzature tecnologiche.-*

*Articolo 4- Aree di completamento (AC).-*

*4.1.- Aree soggette a preventivo piano attuativo.-*

4.2.- Aree soggette a permesso di costruire convenzionato.-

4.2.1.- Aree di Completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – indirizzo funzionale residenziale.-

4.2.2.- Aree di Completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – indirizzo funzionale produttivo.-

4.2.3.- Aree di Completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – indirizzo funzionale commerciale.-

*Articolo 5.- Aree a rischio di compromissione e degrado.-*

*Articolo 6.- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.-*

*Articolo 7.- Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione.-*

### ***Contenuti ed elaborati costitutivi.-***

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle Tavole PR1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato, PR2 - Vincoli e aree di rispetto (relativa in parte anche ad aree disciplinate dal PdS e dal DdP) e PR3 - Edifici non più adibiti ad uso agricoli.

## **DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### ***Articolo 1- Aree destinate all'agricoltura.-***

1.1.- Nelle aree destinate all'agricoltura sono consentite esclusivamente attività ed insediamenti propri della funzione agricola nel rispetto degli indici e delle prescrizioni speciali di cui appresso. La tavola PR3 individua gli edifici esistenti nelle aree destinate all'agricoltura ma, legittimamente, non più adibiti ad uso agricolo e le relative aree di più stretta pertinenza, beni per i quali è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data del 30 settembre 2008 o la variazione della destinazione stessa in agricola o residenziale.

1.2.- Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, a prescindere dal tipo di coltura insediata: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Sf;
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola: Rc = 1/10 della superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 2/10 della Sf.

Per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo e come sopra individuati sono consentiti gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nel rispetto dei seguenti limiti, di ampliamento: fino a 15 m<sup>2</sup> qualora l'edificio oggetto di ampliamento abbia una Sup pari od inferiore a 300 m<sup>2</sup>; fino a 30 m<sup>2</sup> qualora l'edificio oggetto di ampliamento abbia una Sup da 301 a 600 m<sup>2</sup>; pari al 5% della Sup esistente qualora l'edificio oggetto di ampliamento abbia una Sup pari a 601 m<sup>2</sup> o superiore.

1.3.- Sono consentite tutte le categorie di intervento con i limiti di cui al precedente paragrafo.

1.4.- Nelle aree destinate all'agricoltura debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni speciali:

- per le aree individuate come caratterizzate dalla presenza di materiali inquinanti si applicano anche le disposizioni di cui al successivo art.3.4 nonché quelle dettate dalla L.R. n.60/1985;
- il Comune incentiva anche a mezzo di contributi, da assegnare in attuazione di specifico regolamento, gli interventi di piantumazione e di ripristino di siepi e filari alberati, l'uso della rete di strade e sentieri anche per la mobilità pubblica ciclopedonale, la valorizzazione della rete ecologica, l'approntamento di fasce e di zone boscate.

### ***Articolo 2.- Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.-***

### **2.1.- Aree da tutelare e/o di collegamento ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) dei Comuni contermini.-**

2.1.1.- La tavola PR1 individua le aree di valore paesaggistico, ambientale od ecologico da tutelare e/o da recuperare nonché le aree costituenti collegamento della città e delle sue attrezzature con i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale esistenti nel territorio di Seregno e di Nova Milanese, aree tutte nelle quali va conservato, qualificato e potenziato l'apparato vegetazionale autoctono. L'eventuale uso pubblico di sentieri e di percorsi ciclopedonali dev'essere previsto e disciplinato da apposita convenzione tra il proprietario, l'affittuario agricolo ed il Comune. Per queste aree è consentito l'uso agricolo.

2.1.2.- Eventuali costruzioni debbono rispettare i seguenti indici:  $U_f = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $R_c = 1/15$ . Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo ed individuati dalla tavola PR3 valgono le disposizioni del precedente art.1.2.

2.1.3.- Sono consentite tutte le categorie di intervento con i limiti di cui al precedente paragrafo.

### **2.2.- Aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale.-**

Le aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale sono individuate nella tavola PR1.

Per le aree destinate all'agricoltura non è ammesso alcun intervento edilizio; la relativa capacità edificatoria ( $U_t = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per la residenza e  $R_c = 1/10$  per gli insediamenti produttivi) può essere utilizzata nelle altre aree destinate all'agricoltura. Per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo ed individuati dalla tavola PR3 valgono le disposizioni del precedente art.1.2.

Per le aree di completamento soggette a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato l'approvazione della convenzione è subordinata alla preventiva verifica di compatibilità del progetto con le funzioni proprie del varco, sentito il parere della Provincia.

Per gli edifici realizzati in aree diverse da quelle agricole è consentito mantenere la Sup esistente alla data del 30 settembre 2008.

Le eventuali nuove infrastrutture viarie previste nelle aree di cui si tratta dalla tavola PR1 debbono essere compensate con l'impianto di un adeguato equipaggiamento arboreo in sito.

### **Articolo 3. - Tessuto urbano consolidato.-**

L'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato è definita in relazione alla differente consistenza insediativa delle tre seguenti zone individuate nella tavola DP12: nel *nucleo di antica formazione* la densità fondiaria media è pari a  $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; nell'*ambito urbano consolidato di prima espansione* essa è pari a  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; nell'*ambito urbano consolidato di seconda espansione* essa è pari a  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Le densità territoriali medie sono invece pari a:  $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nell'*ambito urbano consolidato di prima espansione*;  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nell'*ambito urbano consolidato di seconda espansione*.

Le presenti norme stabiliscono quando siano necessari il permesso di costruire convenzionato od il previo piano attuativo. In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando

sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di m 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico; ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n.380/2001.

Nei casi di nuova costruzione o di ricostruzione dei volumi esistenti dovranno essere altresì previste adeguate integrazioni di parcheggi ad uso pubblico da realizzare mediante idonei arretramenti delle recinzioni verso il fronte stradale da prevedere laddove non vi ostino ragioni di carattere ambientale, tipologico o morfologico dell'edificio o degli edifici adiacenti.

Nel tessuto urbano consolidato, laddove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, la consistenza volumetrica degli edifici esistenti è determinata dagli atti di fabbrica o, in loro assenza dallo stato di fatto. Tale volumetria, divisa per l'altezza virtuale di m 3 genera una superficie la cui complessiva entità è applicata secondo la definizione di Sup data dal PGT.

Le diverse parti del tessuto urbano consolidato sono disciplinate secondo le disposizioni di cui appresso.

### **3.1.- Beni culturali e beni paesaggistici.-**

La tavola PR1 individua gli edifici ed i complessi architettonici antichi intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani, costituendo, nel tempo, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Su detti beni sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

Sulle aree assoggettate al solo vincolo paesaggistico gli interventi ammessi debbono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta nonché dalla documentazione storica.

Le operazioni di valorizzazione e di recupero consistono nel riconoscimento, nel mantenimento e nel ripristino dei caratteri fondamentali originari dei beni e degli ambiti individuati con la conservazione dell'equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero.

Gli immobili assoggettati a tutela sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza e sono caratterizzati da un impianto distributivo unitario di grande dimensione. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile, verificate anche dalle competenti autorità statali.

Negli immobili assoggettati a tutela sono ammessi unicamente interventi di restauro scientifico.

### **3.2.- Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale**

**3.2.1.- Tessuto ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare (R1), comprendente anche parte del nucleo di antica formazione**

3.2.1.1.- Si tratta di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) non vincolati ma di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché paesaggistico. Per essi è ammessa la destinazione residenziale, quelle con essa compatibile e, se già insediate alla data del 30 settembre 2008, le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

3.2.1.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

3.2.1.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo. Per gli edifici esterni al nucleo di antica formazione non contrassegnati dal simbolo degli "edifici di pregio" sono ammessi, a condizione che siano mantenuti gli allineamenti e gli ingombri presenti, anche interventi di ristrutturazione edilizia.

3.2.1.4.- Per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione come individuato nella tavola PR1 nonché per quelli esterni contrassegnati dal simbolo degli "edifici di pregio" sono altresì prescritti:

- il mantenimento delle parti esterne dell'organismo architettonico, conservandone i caratteri e gli elementi tipici e connotativi, quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori;
- il mantenimento dei materiali originali a vista o, laddove lo stesso non sia possibile, la sostituzione con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle aperture con l'esclusione di nuovi balconi aggettanti;
- l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate ed il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto.

3.2.2.- Tessuto ad assetto fortemente consolidato (R2), comprendente anche altra parte del nucleo di antica formazione

3.2.2.1.- La tavola PR1 individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici di rilevante interesse e/o riconoscibili come esito di un processo insediativo unitario. Per essi è ammessa la destinazione residenziale, quelle con essa compatibile ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 30 settembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite.

3.2.2.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente, salvo quanto previsto dal successivo comma 3.2.2.3.. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario.

3.2.2.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e, a condizione che siano mantenuti anche gli allineamenti e gli ingombri preesistenti, di ristrutturazione edilizia. Fuori dal nucleo di antica formazione sono ammessi anche gli interventi di sostituzione. In tal caso, è consentito un aumento della Sup esistente, nel limite del 15%, a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o anche fonti di energia rinnovabile. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, applicando, per i rispettivi ambiti, gli indici di cui al precedente art. 3, ed i parametri urbanistici di cui al successivo art. 3.2.3.3.

3.2.2.4.- Per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione come individuato nella tavola PR1 sono altresì prescritti:

- il mantenimento delle parti esterne dell'organismo architettonico, conservandone i caratteri e gli elementi tipici e connotativi, quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori;
- il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle aperture con l'esclusione di nuovi balconi aggettanti;
- l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate ed il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto.

### 3.2.3.- Tessuto ad assetto modificabile (R3)

3.2.3.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili. Per questi beni è prevista la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi. Sono ammesse le destinazioni residenziale, quelle con essa compatibili ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 30 settembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite.

3.2.3.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è consentito raggiungere detto indice. Sono consentiti ampliamenti della Sup esistente o di quella determinata applicando il suddetto indice fondiario di 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, nel limite del 12% di dette Sup.

3.2.3.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia. In tal caso, è consentito un aumento della Sup esistente, nel limite del 15%, a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o anche fonti di energia rinnovabile. Nei casi di sostituzione edilizia, è consentita una ulteriore maggiore Sup, pari al 10%, realizzabile utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree incluse nei tessuti P4. Nel caso di interventi di nuova costruzione si applica l'indice pari alla rispettiva densità fondiaria media d'ambito di cui al precedente art. 3.

Debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: Rc = 60%; Rp = 20%.

### 3.2.4.- Tessuto ad assetto da modificare (R4)

3.2.4.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) che evidenziano la necessità di interventi di riqualificazione. Per questi beni è prevista la possibilità di attuare interventi volti alla riqualificazione edilizia ed all'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie. Sono ammesse le destinazioni residenziale e quelle con essa compatibili, quelle del settore terziario ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 30 settembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite.

3.2.4.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice pari alla densità fondiaria media d'ambito indicata dal precedente art. 3 e nelle nuove costruzioni, è consentito raggiungere detto indice. Sono peraltro consentiti ampliamenti della Sup esistente nel limite del 12% di detta Sup.

3.2.4.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, nei limiti di cui sopra, e di nuova costruzione secondo la rispettiva densità fondiaria media d'ambito di cui al

precedente art. 3.

Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia. In tal caso, è consentito un aumento della Sup esistente, nel limite del 15%, a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o anche fonti di energia rinnovabile.

Nei casi di sostituzione edilizia, è consentita una ulteriore maggiore Sup, pari al 10%, realizzabile utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree incluse nei tessuti P4.

Debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: Rc = 60%; Rp = 20%.

### **3.3.- Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale.-**

#### **3.3.1.- Ambito interessati da processi di re-industrializzazione (P1)**

**3.3.1.1.-** La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici di rilevante interesse e/o riconoscibili come esito di un processo insediativo unitario. Sono ammesse le destinazioni industriale ed artigianale, commerciale (con esclusione delle medie strutture di tipo 2, delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziaria.

**3.3.1.2.-** La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente. In caso di ristrutturazione edilizia, debbono essere eliminati gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) non coerenti.

**3.3.1.3.-** Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e, a condizione che siano mantenuti gli allineamenti e gli ingombri preesistenti, di ristrutturazione edilizia.

**3.3.1.4.-** Va assicurata -in occasione di ogni intervento- la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

#### **3.3.2.- Unità non residenziali di primo insediamento e di notevoli dimensioni (P2)**

**3.3.2.1.-** La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili. Sono ammesse le destinazioni industriale ed artigianale, commerciale (con esclusione delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziaria. E' ammessa la realizzazione di una unità abitativa con un massimo di 150 mq. di Sup per ciascun insediamento.

**3.3.2.2.-** La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è consentito, nelle operazioni di nuova edificazione o ricostruzione, raggiungere detto indice. Sono peraltro consentiti ampliamenti della Sup esistente o di quella determinata applicando il suddetto indice fondiario di 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nel

limite del 5% di dette Sup; tali ampliamenti però sono ammessi soltanto utilizzando diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree incluse nei tessuti P4. I diritti edificatori aggiuntivi debbono essere attuati nel rispetto della disciplina delle destinazioni di cui al precedente punto 3.3.2.1.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:  $H_m = m\ 12,00$ ;  $R_c = 60\%$ ;  $R_p = 10\%$ .

3.3.2.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui sopra, di ampliamento.

3.3.2.4.- Gli interventi debbono essere volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi; con essi va assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

### 3.3.3.- Unità non residenziali di insediamento più recente e di contenute dimensioni (P3)

3.3.3.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici sostanzialmente omogenei e riconoscibili. Sono ammesse le destinazioni industriale ed artigianale, commerciale (con esclusione delle medie strutture di tipo 2, delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziaria. E' ammessa la realizzazione di una unità abitativa con un massimo di 150 mq. di Sup per ciascun insediamento.

3.3.3.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di  $0,65\ m^2/m^2$ , è consentito, nelle operazioni di nuova edificazione o ricostruzione, raggiungere detto indice. Sono peraltro consentiti ampliamenti della Sup esistente o di quella determinata applicando il suddetto indice fondiario di  $0,65\ m^2/m^2$  nel limite del 5% di dette Sup; tali ampliamenti però sono ammessi soltanto utilizzando diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree incluse nei tessuti P4. I diritti edificatori aggiuntivi debbono essere attuati nel rispetto della disciplina delle destinazioni di cui al precedente punto 3.3.3.1.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:  $H_m = m\ 9,00$ ;  $R_c = 60\%$ ;  $R_p = 10\%$ .

3.3.3.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui sopra, di ampliamento.

3.3.3.4.- Va assicurata -in occasione di ogni intervento- la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

### 3.3.4.- Unità non residenziali di ridotte dimensioni nel tessuto a prevalenza presenza residenziale (P4)

3.3.4.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) posti in ambiti prevalentemente residenziali ma con destinazione non residenziale. Sono ammesse le destinazioni residenziale, industriale ed artigianale (limitatamente all'artigianato di servizio), commerciale (con esclusione delle medie strutture di tipo 2, delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziaria. E' comunque consentito il mantenimento della destinazione insediata alla data del 30 settembre 2008 ancorché diversa da quelle consentite.

**3.3.4.2.-** La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente. Laddove però si preveda la sostituzione della funzione in concreto insediata con una delle destinazioni consentite e la Sup esistente non raggiunga la densità fondiaria media d'ambito indicata dall'art.3, è consentito, nelle operazioni di ricostruzione, raggiungere detta densità. Qualora la Sup esistente risulti superiore alla ricordata densità, la quota di Sup eccedente potrà essere utilizzata negli *ambiti di trasformazione* previsti dal Documento di Piano, nelle aree di completamento di cui al successivo art.4, negli interventi di riqualificazione urbanistica dei tessuti residenziali R4 nonché nei tessuti produttivi P2 e P3.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Hm = m 12,50; Rc = 50%; Rp = 20%.

**3.3.4.3.-** Nel caso venga mantenuta la destinazione esistente diversa da quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel caso vengano insediate le altre funzioni ammissibili, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui sopra, di ampliamento.

### **3.3.5.- Unità non residenziali a prevalente presenza commerciale e/o direzionale (P5)**

**3.3.5.1.-** La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici omogenei e riconoscibili. Sono ammesse le destinazioni industriale ed artigianale, commerciale (con esclusione delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziaria nonché residenziale (limitatamente al ricettivo).

**3.3.5.2.-** La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è consentito, nelle operazioni di nuova edificazione o ricostruzione, raggiungere detto indice.

Laddove l'edificabilità esistente abbia raggiunto il valore di cui sopra è ammesso un intervento di ampliamento fino ad un massimo di 400 m<sup>2</sup> di Sup da realizzarsi un'unica volta e con un unico intervento.

In caso di nuova edificazione, se si l'intervento prevede la possibilità di realizzare oltre 1500 m<sup>2</sup> di Sup, è fatto obbligo di prevedere un Permesso di Costruire Convenzionato. L'Amministrazione, all'atto del convenzionamento, definisce prescrizioni minime da rispettare per la realizzazione dell'intervento con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi anche con riferimento al carico veicolare indotto dalle attività commerciali.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Hmax = m 12,50; Rc = 60%; Rp = 10%.

**3.3.5.3.-** Sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui sopra, di ampliamento.

### **3.3.6.- Interventi subordinati all'approvazione definitiva del progetto della Pedemontana ed alla sua corrispondenza con quello riportato nella tavola PR1 (P6)**

La tavola PR1 individua due ambiti che potranno essere attuati secondo la disciplina di cui appresso soltanto dopo l'approvazione del progetto definitivo della Pedemontana Lombarda così da poter previamente verificare la piena compatibilità delle previsioni del relativo piano attuativo con il suddetto progetto definitivo.

### 3.3.6.1- Unità a destinazione ricettiva (P6a)

3.3.6.1.1.- La tavola PR1 individua il comparto P6a. E' ammessa la destinazione d'uso industriale ed artigianale per l'insediamento di piccole aziende su lotti di dimensione non superiore a m<sup>2</sup> 1300.

3.3.6.1.2.- Debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici: Sup = m<sup>2</sup> 7.000; Rc = 65%; Rp = 10%; Hm = m 9,00.

3.3.6.1.3.- Sono ammesse tutte le categorie di intervento.

3.3.6.1.4.- Debbono essere previste all'interno dell'ambito d'intervento aree per verde, parcheggi pubblici od attrezzature pubbliche di servizio per una superficie non inferiore al 30% della Sup prevista dal piano attuativo.

### 3.3.6.2.- Zona per l'insediamento di unità industriali di piccole e medie dimensioni (P6b)

3.3.6.2.1.- La tavola PR1 individua il comparto P6b. E' ammessa la destinazione d'uso industriale ed artigianale per l'insediamento di piccole aziende su lotti di dimensione non superiore a m<sup>2</sup> 1300.

3.3.6.2.2.- Debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici: Sup = m<sup>2</sup> 30.500; Rc = 65%; Rp = 10%; Hm = m 9,00.

3.3.6.2.3.- Sono ammesse tutte le categorie di intervento.

3.3.6.2.4.- Debbono essere previste all'interno dell'ambito d'intervento aree per verde, parcheggi pubblici od attrezzature pubbliche di servizio per una superficie non inferiore al 30% della Sup prevista dal piano attuativo.

### 3.3.7.- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7)

3.3.7.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici omogenei e riconoscibili. La definizione degli indici d'intervento è quella indicata nell'art. 7.1. secondo capoverso delle Disposizioni comuni.

### ***3.4.- Impianti ed attrezzature tecnologiche.-***

3.4.1.- La tavola PR1 individua gli immobili destinati ad ospitare impianti ed attrezzature tecnologiche. Su dette aree possono essere realizzati, in funzione del perseguimento degli scopi istituzionali dell'ente proprietario, impianti per lo stazionamento e la riparazione di mezzi di trasporto pubblico, impianti di incenerimento, centrali per i servizi telefonici ed elettrici, impianti al servizio di reti urbanizzative pubbliche. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato; dovranno inoltre essere rispettati eventuali altri vincoli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

3.4.2.- Gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione debbono essere oggetto di preventivo piano attuativo ove prevedano la realizzazione di una Sup maggiore di m<sup>2</sup> 1.000. Debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi, per la cui verifica -però- non si tiene conto delle strutture tecnologiche, dei serbatoi e delle condotte aeree: Uf = 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Rc = 65%; Rp = 10%; Hmax = m 15, salve documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo

paesaggistico ed ambientale.

3.4.3.- Sono ammesse tutte le categorie di interventi.

3.4.4.- Qualora vengano dismessi impianti od attrezzature tecnologiche, è possibile sostituire la destinazione con quella residenziale, previa approvazione di piano attuativo convenzionato, con gli stessi indici e modalità di cui al tessuto P4.

#### **Articolo 4- Aree di completamento.-**

La tavola PR1 individua, distinguendole tra quelle soggette a preventivo piano attuativo e quelle soggette a permesso di costruire convenzionato, le aree di completamento.

##### **4.1.- Aree soggette a preventivo piano attuativo (AC)**

La tavola PR1 individua le aree di completamento soggette alla preventiva approvazione di piano attuativo. Ogni intervento dev'essere regolato da un unico piano attuativo convenzionato, senza possibilità di frazionamento in più strumenti. I piani attuativi debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva *Scheda* (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili) eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima non inferiore al valore indicato nelle *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo* allegate sub A alle presenti disposizioni e nella tabella di sintesi sotto riportata e comunque non inferiore al 40% della St.

Nelle *Schede* viene indicata la destinazione d'uso principale. La stessa dovrà essere integrata con altre funzioni di tipo complementare da contenere però tra la soglia minima del 10% e quella massima del 30% della Sup prevista dal progetto. Per le aree AC1, AC3, AC4a ed AC7 tra le funzioni complementari è compresa quella di media distribuzione, ferma restando l'esclusione della grande distribuzione e dei grandi magazzini.

Per tali aree la disciplina dei piani attuativi si deve attenere ai seguenti criteri:

- a.- la cessione di aree per servizi pubblici (tutte interne al perimetro dell'area di completamento) deve garantire la connessione tra altre aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale già esistenti nonché adeguati spazi per i marciapiedi e per la viabilità lenta;
- b.- i progetti relativi ad insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi industriali od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni;
- c.- il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto preveda la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e/o edifici per edilizia residenziale pubblica;
- d.- il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un'ulteriore soglia massima del 5% utilizzando diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree

incluse nei tessuti P4. I diritti edificatori aggiuntivi debbono essere attuati nel rispetto della disciplina delle destinazioni di cui alla seguente tabella;

e.- la Sup complessiva prevista per ciascuna area di completamento dalla successiva tabella compete, uniformemente, a tutte le parti dell'area oggetto del piano attuativo secondo lo stesso criterio di cui all'art.3.1 delle disposizioni di attuazione del Documento di Piano. La Sup additiva di cui alla precedente lettera c compete al proprietario dell'edificio da realizzare con riferimento non al terreno di proprietà ma ai requisiti garantiti per l'edificio. La Sup additiva di cui alla precedente lettera d viene distribuita, in modo uniforme, su tutte le superfici fondiarie salvo diverso accordo dei proprietari proponenti il piano attuativo; ove sia distribuita in modo uniforme, la sua realizzazione costituisce condizione necessaria per l'autorizzazione anche della Sup propria di ciascuna proprietà.

Parametri urbanistici per gli AC con destinazione d'uso residenziale:

Hmax = 16,00;

Parametri urbanistici per gli AC con destinazione d'uso industriale/artigianale:

Hm = 9,00;

Tabella delle aree di completamento soggette a piano attuativo.

| Area di Completamento | St (m <sup>2</sup> ) circa | Sup (m <sup>2</sup> ) | Cessione min obbligatoria (m <sup>2</sup> ) | destinazione d'uso principale |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|
| AC1                   | 108.900                    | 32.700                | 43.550                                      | residenziale                  |
| AC2                   | 26.200                     | 7.900                 | 10.500                                      | residenziale                  |
| AC3                   | 55.600                     | 17.000                | 22.700                                      | residenziale                  |
| AC4a                  | 33.250                     | 10.000                | 13.300                                      | residenziale                  |
| AC4b                  | 58.150                     | 17.500                | 23.250                                      | residenziale                  |
| AC5a                  | 48.150                     | 14.450                | 19.250                                      | residenziale                  |

|      |        |        |        |                              |
|------|--------|--------|--------|------------------------------|
| AC5b | 42.100 | 12.600 | 16.800 | residenziale                 |
| AC6  | 28.400 | 8.500  | 11.350 | residenziale                 |
| AC7  | 23.100 | 6.900  | 9.200  | residenziale                 |
| AC8  | 23.300 | 7.000  | 9.300  | residenziale                 |
| AC9  | 25.000 | 7.500  | 10.000 | residenziale                 |
| AC10 | 77.250 | 38.650 | 30.900 | industriale /<br>artigianale |
| AC11 | 45.280 | 20.900 | 18.000 | industriale /<br>artigianale |
| AC12 | 48.000 | 12.300 | 23.600 | residenziale                 |
| AC13 | 34.600 | 6.150  | 28.500 | residenziale                 |
| AC14 | 37.000 | 10.550 | 15.900 | residenziale                 |

Per l'AC3 una parte dell'area in cessione, antistante la chiesa di San Rocco, dovrà essere desinata a servizio in modo da consentire lo svolgimento della festa patronale.

Per l'AC8 una parte dell'area in cessione, quella adiacente alle attrezzature religiose, in fase di redazione del piano attuativo verrà contrassegnata nel piano dei servizi come AR (Attrezzature religiose) per poter realizzare nuove strutture a servizio della parrocchia di S. Giorgio.

#### 4.2.- Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCC)

La tavola PR1 individua le aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato. I relativi interventi sono disciplinati dalle disposizioni di cui appresso, prescrizioni che, in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze indotte dallo specifico intervento, vanno integrate prevedendo, in sede convenzionale, le eventuali ulteriori prestazioni necessarie per assicurare un adeguato corredo urbanizzativo ed un corretto assetto urbanistico con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi, alle infrastrutture ed ai percorsi per la viabilità veicolare e ciclopedonale ed alle aree a verde. Le norme di cui appresso indicano anche le diverse destinazioni d'uso, che potranno essere integrate con altre destinazioni di tipo complementare da contenere però entro la soglia massima del 30% della Sup prevista dal progetto.

La convenzione può prevedere, secondo quanto stabilito dall'art.6 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, la cessione gratuita altrove o la monetizzazione delle aree a servizi semprechè la loro presenza nelle immediate adiacenze non costituisca presupposto essenziale per l'intervento progettato.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica nel tessuto R3 per i quali non sia necessario il ricorso ad un piano attuativo convenzionato possono essere realizzati solo mediante permesso di costruire convenzionato.

Per le aree di cui si tratta sono previsti i tre seguenti indirizzi funzionali.

#### 4.2.1.- Aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – destinazione residenziale

Parametri urbanistici:

Hm = 12,50;

Rc = 50%;

Rp = 30%.

Sono ammesse le destinazioni residenziale, quelle con essa compatibili ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 30 settembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite.

Tabella delle aree di completamento soggette a Permesso di Costruire Convenzionato  
Destinazione residenziale

| PCC | St<br>(m <sup>2</sup> )<br>circa | Sup<br>(m <sup>2</sup> ) | prescrizioni minime  |
|-----|----------------------------------|--------------------------|--|
| 1   | 3.800                            | 1.150                    | Realizzazione di un parcheggio pubblico posto in corrispondenza del lato sud del comparto. Dimensione minima 250 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso dalle vie Due Palme e Pascoli   |
| 2   | 2.850                            | 900                      | Prolungamento di via dei Boschi e realizzazione di un fascia alberata di almeno 5 m in corrispondenza del margine sud-ovest del comparto ed in continuità con i filari esistenti.  |
| 3   | 8.960                            | 2.700                    | Tra via Agnesi e Via Vicenza, cessione di una fascia di non meno di 10 m di profondità lungo Via Agnesi per la realizzazione di marciapiede e pista ciclo-pedonale in sicurezza, dotata di adeguata alberatura. Realizzazione di un'area verde di almeno 700 m <sup>2</sup> posta sul lato est del comparto.   |
| 4   | 11.400                           | 3.400                    | Tra via Agnesi e Via Monselice, completamento delle infrastrutture primarie e secondarie, in particolare prolungamento della via Monselice e chiusura su via Agnesi; cessione di una fascia di non meno di 10 m di profondità lungo Via Agnesi per la realizzazione di marciapiede e pista ciclo-pedonale in sicurezza dotata di una adeguata fascia di verde alberato; Realizzazione di un'area verde di almeno 1.500 m <sup>2</sup> posta in corrispondenza della nuova infrastruttura e connessa con il percorso ciclabile di via Agnesi. |
| 5   | 3.700                            | 1.100                    | Mantenimento dello schema tipologico esistente, mantenimento del verde centrale e volumi concentrati ai lati del lotto; nella parte del lotto prospiciente la piazzale del Parco, cessione di area per parcheggi. Dimensione minima 300 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso.   |
| 6   | 3.000                            | 900                      | In via Berchet cessione di un'area per percorso pedonale pubblico o ad uso pubblico di connessione tra le vie Piermarini ed i giardini in  |

|       |        |       |  |
|-------|--------|-------|--|
|       |        |       | fondo a via Berchet. Cessione di un'area di non meno di 500 m <sup>2</sup> posta in adiacenza alla via Berchet per la realizzazione di marciapiede e parcheggi   |
| 7     | 6.000  | 1.800 | Chiusura del comparto tra le vie Bassi e Bosio con la realizzazione di tipologia edilizia coerente all'esistente; cessione di non meno di 750 m <sup>2</sup> di area per ampliare l'esistente servizio a verde pubblico e per il prolungamento dei percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito delle compensazioni previste per la realizzazione della Pedemontana.  |
| 8     | 1.600  | 400   | Le prescrizioni minime verranno definite dall'Amministrazione all'atto della convenzione.  |
| 9     | 18.000 | 5.400 | Riorganizzazione del comparto residenziale con attenzione alla connessione di via Boltraffio e la via Machiavelli in Comune di Lissone secondo un progetto che dovrà essere concordato tra le due Amministrazioni lungo il confine nord ed est dell'area. A tale proposito dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione della viabilità di connessione e un'area a parcheggio di uso pubblico e a verde con dimensione minima di 2.500 m <sup>2</sup> . L'area a parcheggio è da conteggiare al netto dei corselli di accesso e va prevista in corrispondenza del lato sud-ovest del comparto in adiacenza dell'area industriale del Comune di Lissone. |
| 10    | 6.000  | 1.800 | Realizzazione di uno spazio pubblico, di larghezza non inferiore a 10 m e di superficie non inferiore a 500 m <sup>2</sup> , posto in adiacenza a via Due Palme che metta in connessione l'area a verde di interesse archeologico con il Polo tecnologico. Cessione di una fascia lungo via Due palme, di larghezza non inferiore a 5 m, per la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale.  |
| 11    | 17.650 | 5.000 | Concentrazione dei volumi nella parte posta a sud del comparto lungo via Varese e via Como e nella parte a nord dell'ambito mantenimento di una fascia a verde in corrispondenza della fascia di rispetto della Pedemontana di larghezza non inferiore a 40 m. Cessione di almeno 2.500 mq. di area verde attrezzata nella parte centrale dell'area interessata dal PCC in corrispondenza del servizio pubblico posto su via Varese e di una fascia verde di non meno di 500 mq in corrispondenza del limite ovest del comparto da piantumare in continuità con i filari esistenti.  |
| 12    | 2.700  | 800   | Lungo Via Mazzini cessione di un'area a parcheggio di uso pubblico con dimensione minima di 200 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso lungo il tracciato della nuova metrotranvia Mi-Desio-Seregno.  |
| 13    | 8.750  | 4.980 | Cessione dell'area ricompresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale per la realizzazione di area a verde e parcheggio di uso pubblico.  |
| 14/R1 | 2.200  | 630   | Le prestazioni minime saranno definite in sede di convenzione e  |

|       |       |       |   |
|-------|-------|-------|---|
|       |       |       | comunque riguarderanno il mantenimento delle alberature e del verde privato.  |
| 15/R1 | 3.860 | 300   | Le prestazioni minime saranno definite in sede di convenzione e comunque riguarderanno il potenziamento dell'impianto arboreo del Parco delle Rimembranze posto in corrispondenza dell'area di intervento.  |
| 16    | 7.600 | 500   | Le prescrizioni minime verranno definite dall'Amministrazione all'atto della convenzione, comunque la progettazione dovrà prevedere la concentrazione dei volumi lungo V.le Europa e dovrà porre attenzione al mantenimento del verde con piantumazione dell'area interessata dal varco della rete ecologica.   |
| 17    | 8.200 | 2.000 | In sede di convenzione dovrà essere ratificata la cessione di non meno di 5.500 mq in prossimità del limite sud del comparto e la riqualificazione dell'antistante area pubblica destinata a verde dal PdS, localizzata in via M. Serrao.   |
| 18    | 6.000 | 2.200 | In sede di convenzione dovrà essere ratificata la cessione di un'area a parcheggio di uso pubblico e a verde con dimensione minima di 1.500 mq, al netto dei corselli di accesso, posta in corrispondenza del lato ovest del comparto lungo Via Per Seregno e la messa a dimora di alberature in adiacenza all'area industriale posta a nord del comparto.  |
| 19    | 1.265 | 300   | Le prescrizioni minime verranno definite dall'Amministrazione all'atto della convenzione.   |
| 20    | 8.950 | 2.700 | L'intervento residenziale dovrà prevedere la contestuale progettazione dello spazio antistante gli immobili esistenti e prevedere una strada pubblica di accesso, esclusivamente da Via Sabotino, alla parte sud del lotto dove il proponente dovrà cedere un'area e realizzare un parcheggio pubblico. All'atto della convenzione, infatti, dovrà essere ratificata la cessione di un'area a parcheggio di uso pubblico a servizio dell'area sportiva confinante con dimensione minima di 1.500 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso. |
| 21    | 1.940 | 300   | Le prescrizioni minime verranno definite dall'Amministrazione all'atto della convenzione.   |

Per il PCC 7, la disciplina urbanistica si intende soggetta a riesame a seguito dell'approvazione definitiva del progetto del Sistema Viabilistico Pedemontano.

Per il PCC 13, vale l'ulteriore seguente prescrizione: la parte di Sup che non possa essere allocata sulle aree incluse nel perimetro e non soggette al rispetto cimiteriale, potrà essere portata ad incremento della Sup prevista per le aree di completamento soggette a piano attuativo, per le aree del tessuto urbano consolidato classificate come R3, R4, P2 e P3 nonché per gli *ambiti di trasformazione* nei limiti previsti dalle rispettive disposizioni speciali.

4.2.2.- Aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – destinazione industriale ed artigianale

Parametri urbanistici:

Hm = 10,50;

Rc = 60%;

Rp = 15%.

Sono ammesse le destinazioni industriali ed artigianali, commerciali (con esclusione delle medie strutture di tipo 2, delle grandi strutture e dei centri commerciali) e terziarie.

Tabella delle aree di completamento soggette a Permesso di Costruire Convenzionato  
Destinazione industriale ed artigianale

| PCC | St (m <sup>2</sup> ) circa | Sup (m <sup>2</sup> ) | prescrizioni minime   |
|-----|----------------------------|-----------------------|---|
| 1   | 30.880                     | 9.450                 | L'intervento dovrà prevedere il prolungamento di via Monselice verso sud per consentire la connessione con via Mons. G. Bandera e la realizzazione di un percorso pedonale di larghezza non inferiore a 7.5 m lungo il lato nord del comparto. All'atto della convenzione dovranno, inoltre, essere ratificate: un'area a parcheggio di uso pubblico e a verde con una dimensione minima di almeno 1.500 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso, un'area di almeno 3.000 m <sup>2</sup> in corrispondenza del limite sud del comparto a ridosso di Viale Sabotino e una fascia verde di non meno di 1.500 m <sup>2</sup> in corrispondenza del limite ovest del comparto da piantumare in continuità con i filari esistenti. |
| 2   | 24.200                     | 7.250                 | Cessione di un'area a parcheggio di uso pubblico con dimensione minima di 2.500 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso, attrezzata con corsie verdi e posta in continuità con le aree destinate a servizi previste; completamento dell'infrastrutturazione del comparto adeguando le strade esistenti e prolungandole ove mancanti fino a raggiungere l'accesso da via Sabotino.   |
| 3   | 5.400                      | 1.600                 | Cessione di una fascia di non meno di 10 m lungo via Mascagni per la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale adeguatamente attrezzato e cessione di un'area a parcheggio di uso pubblico con dimensione minima di 300 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso. All'atto della convenzione l'amministrazione verificherà la coerenza tra le proposte progettuali di cui al PCC3 e PCC9.   |
| 4   | 14.000                     | 4.200                 | Progetto di riqualificazione con la riorganizzare degli edifici posti tra via Forlanini ed il tracciato ferroviario. Cessione di una fascia di non  |

|   |        |       |  |
|---|--------|-------|--|
|   |        |       | meno di 10 m lungo via Forlanini per la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale adeguatamente attrezzata e di una zona di verde alberato di uso pubblico di non meno di 2.000 m <sup>2</sup> posta in prossimità del lato nord del comparto.  |
| 5 |        |       | Permesso di costruire convenzionato soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 126.  |
| 6 | 22.600 | 6.800 | Riorganizzazione del fronte lungo la SS 36 caratterizzato dalla presenza di edifici con funzioni miste. Il progetto dovrà prevedere accessi coordinati al comparto e promuovere la realizzazione delle dotazioni minime di servizi necessari. Prevista la cessione di un'area a verde e parcheggio di uso pubblico lungo via Cherubini, in continuità con le aree previste a servizio, con dimensione minima di 2.000 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso.   |
| 7 | 12.830 | 3.900 | Cessione di un'area a verde e parcheggio di uso pubblico con dimensione minima di 1.500 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso. L'intervento dovrà prevedere la contestuale progettazione dello spazio antistante gli immobili esistenti e la realizzazione di una fascia alberata di almeno 5 m in corrispondenza del margine ovest del comparto.  |
| 8 | 3.100  | 900   | Le prescrizioni minime verranno definite dall'Amministrazione all'atto della convenzione.  |
| 9 | 10.000 | 4.200 | Il completamento dell'area industriale, come indicato dalla cartografia, dovrà rispettare il mantenimento di una fascia verde di non meno di m 10 di profondità a protezione della residenza posta a nord del comparto e realizzazione di un'area a parcheggio con verde di almeno 2.500 mq. posta in corrispondenza del parcheggio a carico del PCC3. All'atto della convenzione l'amministrazione verificherà la coerenza tra le proposte progettuali di cui al PCC3 e PCC9 nonché le soluzioni adottate per l'ambito AC5_b. |

#### 4.2.3.- Aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato – destinazione commerciale:

Parametri urbanistici:

Hm = 10,50;

Rc = 50%;

Rp = 15%.

Sono ammesse le destinazioni industriali ed artigianali, commerciali (con esclusione delle medie strutture di tipo 2, grandi strutture e dei centri commerciali) e terziarie nonché residenziale (limitatamente al ricettivo).

Tabella delle aree di completamento soggette a Permesso di Costruire Convenzionato  
Destinazione commerciale

| PCC | St (m <sup>2</sup> ) circa | Sup (m <sup>2</sup> ) | prescrizioni minime   |
|-----|----------------------------|-----------------------|---|
| 1   |                            |                       | Permesso di costruire convenzionato soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 186.   |
| 2   | 7.550                      | 2.300                 | Cessione di un'area a verde di uso pubblico lungo via Primavera, in continuità con le aree a servizio esistenti con dimensione minima di 1.000 m <sup>2</sup> .   |
| 3   | 14.100                     | 3.350                 | Cessione di una fascia di non meno di 10 m di profondità lungo via Ambrosoli per la continuazione della pista ciclo-pedonale; mantenimento della permeabilità tra l'urbanizzato e l'ambito agricolo posto a sud del comune attraverso la realizzazione di un corridoio verde di non meno di 25 m, adeguatamente attrezzato con essenze arboree adeguate in modo da permettere il collegamento del percorso ciclo-pedonale con i sentieri interpoderali esistenti. |
| 4   | 6.500                      | 1.950                 | Cessione di un'area a verde e parcheggio di uso pubblico lungo via Tagliabue con dimensione minima di 1.000 m <sup>2</sup> al netto dei corselli di accesso. L'intervento dovrà prevedere la contestuale progettazione dello spazio antistante e la adeguata connessione con il percorso ciclopeditonale posto lungo la SS36.   |

#### **5.- Aree a rischio di compromissione e degrado.-**

5.1.- La tavola PR1 individua le aree caratterizzate da rischio di compromissione e degrado. Tali aree possono essere utilizzate, con gli indici e le modalità previsti per i diversi specifici ambiti in cui le aree stesse sono comprese, solo dopo l'esecuzione delle necessarie opere di bonifica definite dal Comune e dall'ARPA competente; i relativi progetti debbono assicurare il superamento dello stato di degrado e la formazione di un assetto appropriato anche sotto il profilo morfologico, naturalistico e paesaggistico. La valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione dovrà tenere in particolare considerazione questi ultimi profili. Nelle aree di cui si tratta non è consentito alcun intervento di ristrutturazione edilizia od urbanistica, di ampliamento, di soprizzo o di nuova costruzione senza la suddetta valutazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione.

5.2.- Fatti salvi i contenuti del Piano delle attività estrattive della Provincia di Milano, negli ambiti di cava debitamente autorizzati, è ammessa l'installazione delle apparecchiature meccaniche necessarie all'estrazione degli inerti, alla loro selezione ed alle altre funzioni attinenti l'attività specifica; è altresì ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, per uffici e servizi, ed il loro ampliamento per non più del 10% della Sup esistente. Tale attività è soggetta, durante il suo svolgimento, a tutte le limitazioni e prescrizioni di legge; la cessazione dell'attività comporta la rinaturalizzazione degli spazi, sia quelli scavati che quelli comunque interessati dall'impianto e relative infrastrutture, secondo un progetto che dovrà essere approvato anche dall'Amministrazione.

#### **Articolo 6.- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.-**

Per conservare l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non è consentito all'interno del nucleo di antica formazione. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non è altresì consentito in tutti i fabbricati esterni al nucleo di antica formazione e realizzati previa approvazione di piani attuativi convenzionati trascritti nei registri immobiliari se non previa variante che adegui il suddetto equilibrio.

***Articolo 7.- Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione.-***

Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa sono applicate a condizione che l'Amministrazione verifichi che i nuovi benefici non alterino l'equilibrio dei servizi stabilito con la convenzione in atto; è comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR.