



CITTÀ DI DESIO

Piano di Governo del Territorio

Sindaco

Roberto Corti

Assessore alle Politiche di Governo del Territorio

Daniele Cassanmagnago

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Luigi Fregoni

Progettista e direttore area
Governo del Territorio

Prof. Arturo Lanzani

Consulente scientifico

Avv. Claudio Colombo

Consulente giuridico

Arch. Daniela Gambino

Consulente tecnico

Dott. Pianif. Emanuele Garda

Consulente tecnico

Arch. Claudia Parenti

Consulente tecnico

Dott. Pianif. Mariasilvia Agresta

Consulente tecnico GIS

Ufficio Tecnico comunale

Piano delle Regole Disposizioni di attuazione

Variante degli atti di PGT

adottata con deliberazione C.C. n. 38 dell'11 novembre 2011, approvata con deliberazione C.C. n.35 del 3 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. ____ del _____

Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, con esclusivo riguardo al compendio immobiliare compreso tra le vie Manzoni, Galeno e Ortigara

adottata con deliberazione C.C. n. 15 del 22 marzo 2012, approvata con deliberazione C.C. n.36 del 4 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. ____ del _____

Agosto 2012

COMUNE DI DESIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole - PdR

Disposizioni di attuazione

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.-

2.3.- Rete verde.-

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).-

3.2.5.- Tessuto ad assetto modificabile con norma speciale (R3X).-

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.- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7).-
- 3.3.7.- Unità non residenziali per depositi (P6).-

3.4.- Impianti ed attrezzature tecnologiche.-

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

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

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

Articolo 6.- Aree non soggette a trasformazione urbanistica.-

Articolo 7.- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.-

Articolo 8.- Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione.-

Articolo 9.- Disposizione transitoria per i permessi di costruire convenzionati in fase di convenzionamento.-

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), PR3 - Edifici non più adibiti ad uso agricoli, PR 4 e PR 5.

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 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.

1.2.- Le costruzioni debbono rispettare gli indici e le prescrizioni della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. 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.

1.3.- 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;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per gli ambiti indicati dalle Tavole PR 1 e PR 4 come Aree destinate all'agricoltura soggette a pianificazione di coordinamento è subordinato alla presentazione di un piano avente come perimetro minimo di intervento quelli indicati nelle tavole PR1 e PR4;
- Nelle aree agricole ricomprese nelle aree di compensazione è consentita la realizzazione delle recinzioni a condizione che queste garantiscano il più ampio mantenimento delle visuali e pertanto dovranno essere prive di siepi, di altezza inferiore a m.1, senza plinti di fondazione e se in rete metallica, prive della relativa plastificazione protettiva. Nelle restanti parte del territorio agricolo possono raggiungere l'altezza massima di m.2 e devono essere prive di opere murarie fuori terra. In sede di piano attuativo può essere prevista la realizzazione di recinzioni con caratteristiche diverse rispetto a quelle precedentemente indicate, ove ciò sia motivato da inderogabili esigenze, da documentare adeguatamente, legate all'attività produttiva agricola;
- Non è ammesso l'insediamento di depositi a cielo aperto, impianti di trattamento di rifiuti e di lavorazioni di inerti, parcheggi (ad eccezione di quelli strettamente pertinenti), strutture sportive e quant'altro non riconducibile strettamente all'attività agricola.

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 criteri e le modalità di intervento di cui all'articolo 1.

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

Le aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale sono individuate con apposito simbolo grafico nella tavola PR1.

Per le aree destinate all'agricoltura non è ammesso alcun intervento edilizio; la relativa capacità edificatoria può essere utilizzata nelle altre aree destinate all'agricoltura secondo i criteri e le modalità dell'articolo 1. 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.

2.3.- Rete verde.-

Le Tavole PR4 e PR5 individuano il perimetro delle aree che costituiscono la rete verde di ricomposizione paesaggistica quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici, naturali e storico culturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio. Le aree ricomprese in questo perimetro costituiscono l'ambito generale delle aree per compensazione ambientali di cui all'articolo 3. All'interno del perimetro nelle Tavole PR4 e PR5 le aree specificatamente campite rappresentano le compensazioni ambientali privilegiate che dovranno avere le caratteristiche e le dimensioni stabilite nelle apposite sezioni tipo inserite nella Tavola PR4.

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*.

All'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato gli interventi classificati come nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, qualora abbiano per oggetto una SUP pari o superiore a mq 300 per la destinazione residenziale e a metri quadrati 500 per le destinazioni non residenziali o comportino un ampliamento pari o superiore al 30% per le destinazioni non residenziali, sono obbligatoriamente assoggettati alla presentazione di un piano attuativo.

Le finalità da garantire sono le seguenti:

- a) miglioramento ecologico-ambientale attraverso la promozione di edilizia e di tessuti edificati con tecniche costruttive di bioedilizia e finalizzati al contenimento dei consumi energetici, al miglioramento del microclima urbano ed a un più ecologico trattamento delle acque;

- b) miglioramento paesistico e dell'abitabilità attraverso la ricostruzione di ambienti di vita, di tessuti con principi insediativi unitari e coerente disegno degli spazi aperti;
- c) recupero adeguato di spazi di servizio (nelle quantità minime previste dagli articoli 5 e 6 del PdS) in prossimità dell'edificio o anche altrove nelle zone ad uso pubblico o nelle zone di cui all'articolo 2.1 secondo i criteri descritti successivamente; il recupero di dette aree dovrà avvenire secondo criteri di omogeneità, conformazione unitaria dei suoli, possibilità di garantire continuità e fruizione alle proprietà già di uso pubblico. Sono pertanto esclusi lotti interclusi, aree frammentate o non utilizzabili a fini pubblici, aree soggette a specifiche servitù o quant'altro non rendesse opportuno l'utilizzo a fine pubblico di tali aree.

Qualora per motivi connessi alla conformazione morfologica o per motivi di pubblica utilità non risultasse possibile reperire le aree a servizi (anche parzialmente) all'interno o all'esterno del perimetro del piano attuativo, si potrà fare ricorso alla facoltà di monetizzazione prevista dall'articolo 6 del Piano dei Servizi ad insindacabile valutazione dell'Amministrazione Comunale.

In tutti gli ambiti di completamento di cui al successivo articolo 4 e nelle zone del Tessuto Urbano Consolidato dove l'edificazione o l'ampliamento insiste su lotti non edificati ed è prevista l'attuazione dell'intervento edilizio attraverso il piano attuativo, è obbligatorio che il piano stesso preveda anche la cessione gratuita di aree di compensazione ambientale di cui all'articolo 6.1.7. delle Disposizioni Comuni secondo le modalità riportate di seguito.

La superficie da cedere gratuitamente per la compensazione ambientale all'Amministrazione Comunale è pari alla superficie fondiaria dell'intervento se l'area ceduta è all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

La superficie da cedere è pari alla superficie fondiaria dell'intervento se le aree da cedere sono all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, ricomprese nel perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica e sono individuate quali Aree di compensazione ambientale prioritarie di cui alla Tavola PR1 e PR4 e consentono per caratteristiche di continuità ed integrazione paesaggistica, la formazione di percorsi ciclopedonali con filari e siepi ai margini delle stesse nonché la formazione di parchi agroforestali.

La superficie da cedere è pari a $\frac{1}{2}$ della Superficie Fondiaria se le aree cedute sono classificate come Aree a rischio di compromissione e degrado o Aree agricole con presenza di materiali inquinanti le quali devono essere cedute all'Amministrazione Comunale bonificate e ripristinate o attrezzate all'uso agroforestale.

Qualora le aree cedute siano contemporaneamente ricomprese negli Ambiti di compensazione ambientale prioritari e nelle aree classificate come Aree a rischio di compromissione e degrado o Aree agricole con presenza di materiali inquinanti, nelle modalità di computazione delle stesse prevale la quantificazione di queste ultime.

La superficie da cedere è pari a 3 mq per 1 mq di Superficie Fondiaria in tutti gli altri casi fuori dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato.

Qualora le aree per compensazione ambientale, messe a disposizione dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale, siano dimensionalmente superiori alla quota richiesta, sarà possibile scomputare tale eccedenza dai costi necessari per le opere di equipaggiamento dei suoli.

Per interventi edificatori la cui cessione di aree per compensazioni ambientali sia inferiore o uguale a 2000 mq è consentita la monetizzazione. Le eventuali monetizzazioni, che concorrono alla costituzione di un fondo per le compensazioni ambientali, dovranno essere concordate con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento. 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.

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 aree ed 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 previa approvazione di permesso di costruire convenzionato. 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 secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio. Fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio tale aumento della S.U.P. è consentito solo nei casi di edifici ricadenti in Classe A.. 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. In queste zone è ammesso l'insediamento di attività per lo sport e il tempo libero previo reperimento di adeguate superfici a parcheggio pari al 100% della Slp prevista. L'eventuale monetizzazione è subordinata all'approvazione di apposito atto deliberativo.

3.2.3.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,7 m²/m², è consentito raggiungere detto indice.

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 previa approvazione di permesso di costruire convenzionato. 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 secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio. Fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio tale aumento della Sup è consentito solo nei casi di edifici ricadenti in Classe A. 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. 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 = 40%; Rp = 32%.

3.2.3.4. - Negli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione su aree che dispongono, con riferimento alla data del 30.09.2008, di una superficie scoperta pertinenziale pari o superiore a 200 mq, i suddetti interventi edilizi sono assoggettati al mantenimento obbligatorio di almeno il 90% di detta superficie.

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. In queste zone è ammesso l'insediamento di attività per lo sport e il tempo libero previo reperimento di adeguate superfici a parcheggio pari al 100% della Slp prevista. L'eventuale monetizzazione è subordinata all'approvazione di apposito atto deliberativo.

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.

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 interventi di sostituzione edilizia previa approvazione di permesso di costruire convenzionato.

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 secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio. Fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio tale aumento della Sup è consentito solo nei casi di edifici ricadenti in Classe A.

Nei casi di sostituzione edilizia, è consentita una ulteriore maggiore Sup, fino 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.

Debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: Rc = 40%; Rp = 32%.

3.2.5.- Tessuto ad assetto modificabile con norma speciale (R3X)

3.2.5.1.- La tavola PR1 individua l'area sita tra le vie Galeno, Manzoni e Ortigara quale ambito riconducibile alle caratteristiche tipologiche del tessuto ad assetto modificabile ma con una specifica normativa legata alla strategicità dell'area e alle caratteristiche d'uso che l'hanno caratterizzata. Per questa area è prevista la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione. Sono ammesse la destinazione residenziale, quelle con essa compatibili, e quelle indicate nell'articolo 1.1. del Piano dei Servizi ancorché non specificatamente individuate nell'elaborato grafico.

3.2.5.2.- La fabbricabilità fondiaria, i parametri edilizi e le modalità di attuazione sono indicate nelle *Schede per l'ambito R3X* allegate sub B alle presenti disposizioni.

3.2.5.3.- In conformità a quanto indicato nelle schede allegate sub B, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno garantire, sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici, il raggiungimento dei parametri della Classe A di certificazione energetica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno raggiungere la Classe B.

Inoltre dovrà essere garantito un numero di posti auto privati pari ad 1,5 per unità immobiliare.

3.2.5.4.- La Sup prevista nell'edificio contrassegnato dalla lettera C nelle richiamate schede deve obbligatoriamente essere destinata ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 18 del DPR 380/2001 e s.m.i..

3.2.5.5.- Stante la strategicità dell'area è consentito proporre all'Amministrazione Comunale proposte di Programma Integrato di Intervento, secondo quanto definito dalla LR 12/2005 e s.m.i., aventi le seguenti caratteristiche:

- modifiche planivolumetriche e/o tipologiche adeguatamente motivate in funzione del raggiungimento di un maggior obiettivo di qualità progettuale;
- incremento della Sup esistente con il mantenimento dell'altezza degli edifici;
- utilità pubblica commisurata all'incremento della Sup proposta al netto del reperimento e/o della monetizzazione per l'adeguamento degli standard urbanistici.

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. È ammessa la realizzazione di una unità abitativa con un massimo di 150 mq. di Sup per ciascun insediamento con un rapporto tra la superficie produttiva e la superficie residenziale non superiore al 30% della superficie produttiva.

3.3.2.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,65 m²/m², è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Rc = 55%; Rp = 10%.

3.3.2.2.bis - Sono peraltro consentiti ampliamenti della Sup esistente o di quella determinata applicando il suddetto indice fondiario di 0,65 m²/m² nel limite del 5% di dette Sup. Gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente 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. I diritti edificatori aggiuntivi debbono essere attuati nel rispetto della disciplina delle destinazioni di cui al precedente punto 3.3.2.1..

3.3.2.3.- Sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione 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. È ammessa la realizzazione di una unità abitativa con un massimo di 150 mq. di Sup per ciascun insediamento con un rapporto tra la

superficie produttiva e la superficie residenziale non superiore al 30% della superficie produttiva.

3.3.3.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,65 m²/m², è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Rc = 65%; Rp = 10%.

3.3.3.2.bis - Sono peraltro consentiti ampliamenti della Sup esistente o di quella determinata applicando il suddetto indice fondiario di 0,65 m²/m² nel limite del 5% di dette Sup. Gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente 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. I diritti edificatori aggiuntivi debbono essere attuati nel rispetto della disciplina delle destinazioni di cui al precedente punto 3.3.2.1..

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

3.3.3.4.- 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.

3.3.4.- 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, 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. È comunque consentito il mantenimento della destinazione insediata alla data del 30 settembre 2008 ancorché diversa da quelle consentite. È ammessa la realizzazione di una unità abitativa pertinenziale con un massimo di 150 mq. di Sup per ciascun insediamento con un rapporto tra la superficie produttiva e la superficie residenziale non superiore al 30% della superficie produttiva.

3.3.4.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente. Ove però questa non raggiunga la densità fondiaria media d'ambito indicata dall'art.3, è consentito raggiungere detta densità.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Hmax = m 12,50 e comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti prospicienti; 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 m²/m², è consentito raggiungere detto indice attraverso il meccanismo compensativo di cui al successivo paragrafo. Per i lotti liberi è ammesso l'indice fondiario 0,3 m²/m².

3.3.5.2.bis- Gli ampliamenti sono ammessi soltanto utilizzando diritti edificatori attribuiti a compensazione delle cessioni di aree per servizi pubblici o a compensazione delle aree soggette a rispetto cimiteriale.

In caso di intervento assoggettato a piano attuativo secondo quanto disposto dall'articolo 3, 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 = 55%; 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.- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7)

3.3.6.1.- 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.

3.3.7.- Unità non residenziali per depositi (P6)

3.3.7.1.- La tavola PR1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) con caratteri tipologici omogenei e riconoscibili. È ammessa la sola destinazione a deposito.

3.3.7.2.- La fabbricabilità fondiaria è pari alla Sup esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 0,2 m²/m² è consentito raggiungere detta densità.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici: Rc = 35%; Rp = 30%.

3.3.7.3.- In caso di intervento vi è l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo secondo quanto disposto dall'articolo 3, l'Amministrazione, all'atto del convenzionamento, definisce le prescrizioni minime ed i requisiti formali da garantire per la realizzazione dell'intervento.

3.3.7.4.- Compete al soggetto attuatore l'obbligo di piantumazione, con essenze ad alto fusto, dei confini esterni delle aree con particolare riguardo per i lati esposti verso gli spazi aperti e/o verso i tessuti edilizi appartenenti ad altre categorie funzionali. Le caratteristiche formali e geometriche delle presenti opere di piantumazione dovranno essere considerate in sede di convenzionamento.

Le superfici drenanti da garantire secondo i valori parametrici di cui al presente articolo, dovranno essere reperite preferibilmente lungo i confini esterni delle aree.

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 m² 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 m²/m²; 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.

Articolo 4.- Aree di completamento.-

La tavola PR1 individua le aree di completamento soggette a preventivo piano attuativo.

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 a 44 mq per abitante per la destinazione residenziale (calcolato sulla base del parametro 150 mc/abitante); 20% della St per le destinazioni industriale, produttiva, artigianale; 300% della St per la destinazione commerciale.

Nelle *Schede* viene indicata la destinazione d'uso principale. La stessa potrà essere integrata con altre funzioni di tipo complementare da contenere entro la soglia massima del 30% della Sup prevista dal progetto salvo diverse prescrizioni contenute nelle *Schede*. Tra le funzioni complementari è compresa quella di media distribuzione, ferma restando l'esclusione della grande distribuzione e dei centri commerciali.

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;

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

It = 0,3 mq/mq

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

It = 0,5 mq/mq

c.- il piano attuativo deve obbligatoriamente prevedere la cessione di aree per compensazione ambientale di cui all'articolo 3;

d.- nei piani attuativi con destinazione d'uso principale residenziale, una percentuale pari al 60% della Sup residenziale deve essere destinata ad edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 18 del DPR 380/2001 e s.m.i..

e.- nei piani attuativi con destinazione d'uso residenziale è facoltà del soggetto attuatore presentare una proposta di piano attuativo in cui la dotazione di Sup per l'edilizia residenziale convenzionata di cui al comma precedente sia ridotta fino al 40% della dotazione complessiva a condizione che nel piano sia prevista un'ulteriore cessione di aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica che possano garantire la realizzazione di interventi con Uf non superiore al 20% di quello previsto nel piano per la parte privata. Dette superfici non computano ai fini della compensazione ambientale e nel piano deve essere previsto l'assetto planivolumetrico che dimostri tale edificabilità.

Tabella delle aree di completamento soggette a piano attuativo.

Numero	Area (mq)	Destinazione d'uso principale	Destinazione residenziale			Destinazione produttiva	
			It=0,3 mq/mq	Ab. Teorici (50mq/ab)	Sup. Standard (44mqxab)	It=0,5 mq/mq	Sup. Standard (20%sup)
Ac_R1	25.448	residenza	7.634	153	6.732		
Ac_R2	45.672	residenza	13.702	274	12.058		
Ac_R3	56.219	residenza	16.866	337	14.842		
Ac_R5	42.147	residenza	12.644	253	11.127		
Ac_R6	21.676	residenza	6.503	130	5.723		
Ac_R12	8.618	residenza	2.585	52	2.275		
Ac_R13	2.981	residenza	894	18	792		
Ac_R14	3.842	residenza	1.153	23	1.014		
Ac_R15	4.086	residenza	1.226	25	1.079		
Ac_P4	10.426	produttivo				5.213	2.085
Ac_P7	24.423	produttivo				12.211	4.885
Ac_P8	22.352	produttivo				11.176	4.470
Ac_P9	30.769	produttivo				15.384	6.154
Ac_P10	45.283	produttivo				22.641	9.057
Ac_P11	5.676	produttivo				2.838	1.135
	349.618		63.207	1.265	55.642	69.463	27.786

Articolo 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 sopralzo o di nuova costruzione senza la suddetta valutazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione. Le aree oggetto di bonifica sono quelle risultanti dallo stato di fatto in quanto la rappresentazione cartografica restituisce una situazione esclusivamente indicativa che richiede ulteriori approfondimenti.

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.- Aree non soggette a trasformazione urbanistica.-

6.1.- La tavola PR1 individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria. Non è ammesso il cambio delle destinazioni d'uso in essere se non in senso residenziale, attraverso lo strumento del piano attuativo e con il meccanismo della compensazione ambientale di cui all'articolo 3.

Articolo 7.- 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.

Nell'ambito urbano consolidato di prima espansione non è consentita la monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziale.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito comunque solo attraverso il rispetto integrale della altezza massima esistente dell'edificio, salvo l'apertura di lucernari e abbaini nella misura minima necessaria a garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dalle norme igienico sanitarie. È ammesso il recupero dei sottotetti con modifica del colmo all'altezza massima di 50 cm laddove vi sia un atto di asservimento con l'alloggio sottostante e senza modifica dei caratteri tipologici e compositivi esistenti.

Articolo 8.- 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 approvati, 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.

Articolo 9.- Disposizione transitoria per i permessi di costruire convenzionati in fase di convenzionamento.-

Per le parti del tessuto urbano consolidato ove sono state presentate domande di permesso di costruire convenzionato e al momento dell'adozione della presente variante l'atto convenzionale sia già stato approvato dall'organo competente e resta in essere solo la stipula dell'atto, non si applicano le misure di salvaguardia.