



COMUNE DI
VIMERCATE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE NORMA SPECIALE

AREE EX OSPEDALE E CAVA CANTU'

Proprietà

ASST DI VIMERCATE
Via Santi Cosma e Damiano, 10
20871, Vimercate, MB

DEVERO COSTRUZIONI SpA
Strada Provinciale per Villasanta, 17
20871, Vimercate, MB

ELDAP srl
Via G. Crespi, 9/11
20134, Milano

LEADER srl
Via Vincenzo Monti, 15
20123, Milano

CASTELLO SGR SpA
Via Giacomo Puccini, 3
20121, Milano

Coordinatore

Arch. Giancarlo Martini
Via G. Matteotti 86
20864, Agrate Brianza - IT
T. +39 039 653259

Progettazione Architettonica

DAVIDE MACULLO ARCHITECTS
Arch. Davide Macullo
Arch. Ivo Maria Redaelli
Via Lavizzari 10
6900, Lugano - CH
T/F +41 91 971 8234

Viabilità e Studio del Traffico

CiTra S.r.l.
Ing. Michele D'Alessandro
Arch. Veronica Indelicato
Viale Lombardia 5
20131, Milano - IT
T. +39 02 70632650

Impiantistica

ARCO Progetti srl
Per. Ind. Luca Arrigoni
Piazza Meridiana 6
20037, Paderno Dugano - IT
T. +39 02 99048567

Valutazione Previs. Impatto Acustico

COVERD srl
Dott. Marco Raimondi
Via Sernovella 1
23879, Verderio, Lecco - IT
T. +39 039 512487

Geologo

Geologo
Gian Paolo Sommaruga
Viale Borri 226
21100 Varese - IT
T. +39 332 811834

Valutazione Impatto Ambientale

Arch. Carlo Lanza
Via P.B. Pergolesi 20
20121, Milano - IT
T. +39 02 2804 0138

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODIFICA ELABORATO

SCALA ELABORATO

DATA EMISSIONE

ALL.

2

21.03.2016

Nome File :

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE – NORMA SPECIALE

INDICE

| | |
|--|-----------|
| <i>Art. 1 – Principi e scopi</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 3 – Deroghe</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 4 – Principi interpretativi.....</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 5 – Edificabilità</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 6 – Aree destinate agli insediamenti</i> | <i>3</i> |
| <i>Art. 7 – Strumenti di attuazione del Programma Integrato di Intervento.....</i> | <i>3</i> |
| <i>Art. 8 – Indici urbanistici</i> | <i>3</i> |
| <i>Art. 9 – Parametri urbanistici</i> | <i>4</i> |
| <i>Art. 10 – Distanze.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Art. 11 – Dotazione di parcheggi.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Art. 12 – Regole operative per l’attuazione del P.I.I.</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 13 – Destinazioni d’uso</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 14 – Zona A-PII di Centro Storico e nuclei di antica formazione.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Art. 15 – Zona B di completamento residenziale.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 16 – Zona RT di espansione residenziale.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 17 – Zona RTC di espansione residenziale</i> | <i>14</i> |
| <i>Art. 18 – Zona TC di espansione terziaria e commerciale.....</i> | <i>15</i> |
| <i>Art. 19 Parchi urbani pubblici</i> | <i>16</i> |

Art. 1 – Principi e scopi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono l'unico riferimento normativo fino alla completa attuazione del Programma Integrato d'Intervento e prevarranno quindi sulle Norme Tecniche di Attuazione, vigenti e future, degli strumenti urbanistici comunali.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplinano pertanto l'attuazione del Programma Integrato di Intervento dell'Area di trasformazione denominata *Ambito Vimercate – Vecchio Ospedale – 'Norma Speciale'* e recepiscono i contenuti normativi della Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo di Programma e del Piano di Governo del Territorio vigente, alla data dell'approvazione, integrate con articoli specifici per l'intervento.

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 3 – Deroghe

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 4 – Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti sulle disposizioni di regolamenti comunali fatta salva la compatibilità con prescrizioni di legge.

Art. 5 – Edificabilità

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutti i sedimi ricompresi nelle aree di trasformazione, a far data dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, e dall'espletamento degli impegni e degli obblighi convenzionali assunti rispetto agli interessi pubblici.

Le suddette aree verranno classificate quali zone di completamento in riferimento alla destinazione principale, assumendone tutte le condizioni, fatte salve le possibilità edificatorie che si intendono saturate dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Art. 6 – Aree destinate agli insediamenti

Si costituiscono 6 nuove zone territoriali omogenee con funzioni miste (residenziale-terziario-commerciale), non essendo contemplate all'interno degli azzonamenti del Piano di Governo del Territorio.

La destinazione residenziale, ove prevista, è prevalente rispetto alle altre funzioni.

Zone territoriali individuate all'interno del P.I.I.:

1. A-PII, a destinazione prevalentemente residenziale, lotti n. 5, n. 6, n. 8;
2. B1-PII (residenziale), a destinazione residenziale, lotto n.12;
3. B 4-PII (residenziale), a destinazione residenziale, lotto n.7;
4. RT (residenziale-terziario), a prevalente funzione residenziale, lotto n.11;
5. RTC (residenziale-terziario-commerciale), a prevalente funzione residenziale, lotti n. 2, n. 3, n. 4, n.9 e n. 10;
6. TC (terziario-commerciale), lotti n. 1 e n. 11.

Per le suddette aree è ammesso il trasferimento di Superficie lorda di pavimento (*Slp*) tra aree con la medesima destinazione di zona territoriale omogenea anche se separate da strade pubbliche, all'interno del medesimo comparto (come individuato dall'Accordo di Programma) e comunque conformemente al paragrafo *Assegnazione dei diritti edificatori* contenuto nelle N.T.A. dell'Accordo di Programma e riproposto all'art. 12 delle presenti norme.

La tav. n. 2.4 evidenzia le aree di galleggiamento all'interno delle superfici fondiarie ove, in fase di presentazione dei singoli atti abilitativi, gli edifici possono subire modeste modifiche planimetriche e/o tipologiche nel rispetto delle *linee guida* allegate ai documenti del P.I.I.

Art. 7 – Strumenti di attuazione del Programma Integrato di Intervento

Il Programma Integrato di Intervento definisce l'assetto dell'Area Speciale interessata ed è articolato negli elaborati grafici allegati alla delibera.

Art. 8 – Indici urbanistici

- (It-r): Indice edificatorio residenziale (mc/mq)

E' determinato dal rapporto fra il Volume residenziale massimo edificabile (*Vr*) e i mq di Superficie catastale (*Sct*).

- (Itr-l): Indice edificatorio residenziale edilizia libera (mc/mq)

E' determinato dal rapporto fra il Volume residenziale massimo edificabile di edilizia libera (*Vrl*) e i mq di Superficie catastale (*Sct*).

- (Itr-c): Indice edificatorio residenziale edilizia convenzionata/sociale (mc/mq)

E' determinato dal rapporto fra il Volume residenziale massimo edificabile di edilizia convenzionata (*Vrc*) e i mq. di Superficie catastale (*Sct*).

- (It-t): Indice edificatorio terziario (mq/mq)

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento terziaria edificabile (*Slpt*) e la Superficie catastale (*Sct*).

- (It-c): Indice edificatorio commerciale (mq/mq)

E' determinato dal rapporto fra la Superficie lorda di pavimento commerciale edificabile (*Slpc*) e la Superficie catastale (*Sct*).

Art. 9 – Parametri urbanistici

- (*Vr*): Volumetria residenziale complessiva massima (mc)

E' la volumetria residenziale massima realizzabile sull'intero comparto da sviluppare in ragione delle specifiche modalità attuative.

Per la trasformazione di tale capacità edificatoria in Superficie lorda di pavimento (*Slp*), si utilizza il rapporto tra la Volumetria residenziale complessiva massima (*Vr*) e il parametro 3,3.

Si prescrive:

Nel comparto 2 non potranno essere allocati più di mc 54.000,00 di nuova residenza determinata dall'indice di edificabilità previsto dalle norme dell'Accordo di Programma del P.I.I., pari a una Superficie lorda di pavimento (*Slp*) di mq 16.363,63. Per i volumi ricollocabili di tipo misto (*Vm*), si farà riferimento a quanto previsto al paragrafo 4 del presente articolo.

- (*Vrl*): Volumetria residenziale complessiva massima in edilizia libera (mc)

E' la volumetria residenziale massima realizzabile in edilizia libera sull'intero comparto da sviluppare in ragione delle specifiche modalità attuative.

Per la trasformazione di tale capacità edificatoria in Superficie lorda di pavimento (*Slp*), si utilizza il rapporto tra la Volumetria residenziale complessiva massima (*Vr*) e il parametro 3,3.

- (*Vrc*): Volumetria residenziale complessiva massima in edilizia convenzionata/sociale (mc)

E' la volumetria residenziale massima realizzabile in edilizia convenzionata/sociale sull'intero comparto da sviluppare in ragione delle specifiche modalità attuative.

Per la trasformazione di tale capacità edificatoria in Superficie lorda di pavimento (*Slp*), si utilizza il rapporto tra la Volumetria residenziale complessiva massima (*Vr*) e il parametro 3,3.

- (*Vm*): Volume misto

E' la volumetria esistente pari a mc 63.844,00 ristrutturabile e/o ricollocabile con funzioni miste (funzioni di interesse pubblico generale, residenza, terziario e commercio) nelle quantità e proporzioni definite.

Per quanto riguarda i Volumi misti, la quota di essi oggetto di ricollocazione produrrà volume urbanistico o *Slp* secondo il seguente criterio:

a) per la residenza: volume urbanistico uguale al volume edilizio da ricollocare, con la trasformazione in Superficie lorda di pavimento (*Slp*) edificabile pari a un terzo del Volume urbanistico/edilizio;

b) funzioni terziarie, commerciali, pubbliche o d'interesse generale: la *Slp* urbanistica pari ad un terzo del volume edilizio da ricollocare.

Pertanto la Superficie lorda di pavimento (*Slp*) proveniente dai Volumi misti risulta pari a mq. 21.281,33 (mc 63.844,00/3), di cui non meno di mc 21.000,00 per uso pubblico di interesse comune e la restante quota, corrispondente a non più di mc 42.844,00 pari a mq 14.281,33, da ripartirsi secondo le modalità sopra-richiamate.

Il volume pari a mc 42.844,00 sopra citato, comprende il volume edilizio (*Ve*) dell'edificio denominato Cappellania, che potrà essere demolito e ricollocato (lotto 6), oppure recuperato con specifico Piano di Recupero che ne definisca la destinazione funzionale.

La *Slp*, derivate dal ricollocamento dei "volumi misti" (*Vm*), potrà, in sede di rilascio dei titoli abilitativi essere anche convertita in tutto o in parte in residenza libera o convenzionata, mentre le funzioni commerciali e terziarie non potranno superare le quantità massime, per singola funzione, stabilite nel presente P.I.I., corrispondenti a non più del 50% sia per funzione commerciale che per funzione terziaria, della *Slp* totale ricollocabile al netto dei volumi minimi predeterminati per le funzioni di uso pubblico di interesse comune.

- (*St*): Superficie territoriale (mq)

E' la somma delle superfici delle singole aree di proprietà.

- (*Slpc*): Superficie lorda di pavimento massima commerciale (mq)

E' la superficie massima a destinazione commerciale di competenza per ciascuna proprietà catastale.

- (*Slpt*): Superficie lorda di pavimento massima terziaria (mq)

E' la superficie massima a destinazione terziaria di competenza per ciascuna proprietà catastale.

- (*Sf*): Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree a servizi (standard urbanistici), individuate nelle tavole di azionamento.

A tal fine potrà essere utilizzata unicamente l'area di proprietà costituita dall'insieme dei mappali contigui catastali e non separata da strade o servizi.

- (*Slp*): Superficie lorda di pavimento (mq)

E' utilizzata per il calcolo della Superficie lorda di pavimento (*Slp*), dei fabbricati esistenti e di progetto nelle zone: A di centro storico, B, RT, RTC, TC.

E' determinata dalla somma delle Superfici di tutti i piani (interrato, seminterrato e fuori terra), misurate al lordo di tutti gli elementi verticali indipendentemente dalla loro altezza, con le seguenti prescrizioni:

Dal computo sono esclusi per le zone: A, B, RT, RTC:

- a) i sottotetti impraticabili o adibiti a soffitta o ad usi quale depositi, ripostigli e guardaroba e raggiungibili solo dall'alloggio principale (per il cohousing: raggiungibili solo dalla scala comune), se realizzati con copertura a falde, qualora l'altezza media interna non superi m 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi di grossa orditura), definita in ogni punto del sottotetto e il rapporto di aero-illuminazione non superi il valore di 1/20 della

- superficie netta di utilizzo del sottotetto; l'altezza media interna sarà calcolata considerando l'altezza minima teorica fissa di imposta della copertura pari a m 1,00 anche se di altezza reale inferiore;
- b) logge e portici contenuti nel limite del 20% della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) complessiva del fabbricato;
 - c) autorimesse e locali in genere sottostanti e non le abitazioni quando completamente interrati e che presentino una altezza fino ad un massimo di m. 2,40 misurato all'intradosso del solaio di copertura;
 - d) autorimesse e locali in genere, purché esistenti, sottostanti le abitazioni quando seminterrati o fuori terra e che presentino altezza fino ad un massimo di m. 2,40 misurato all'intradosso del solaio di copertura;
 - e) autorimesse, rustici, opere di arredo dei giardini dotati di copertura e locali in genere anche staccati dall'edificio principale e/o addossati al confine, entro il limite del 10% della superficie scoperta del lotto di pertinenza (questa calcolata deducendo la Superficie coperta (*Sc*), dalla Superficie fondiaria (*Sf*), che presentino una altezza reale (*hr*), fino ad un massimo di m. 2,40. La loro Superficie coperta (*Sc*), non potrà essere superiore a complessivi mq 36.
 - f) atri d'ingresso, scale, pianerottoli e vani ascensore, se parti comuni;
 - g) la superficie degli ambienti edilizi tipo "soppalco" qualora l'altezza tra pavimento finito e intradosso soffitto finito risulti in media m 1,80 e non superi il 40% della superficie del locale sottostante;
 - h) volumi tecnici interrati, anche superiori a m. 2.40 nelle zone RT e RTC se destinati agli impianti tecnologici: condizionamento, termici co-tri-generazione, teleriscaldamento, produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di accumulo e pompaggio di acque piovane o di falda, o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - i) i fabbricati tecnologici quali le cabine elettriche quando espressamente richieste dall'ente erogatore dell'energia.
 - j) i piani interrati aventi h. fino a m 3.50 destinati a corselli di manovra o autorimesse collettive (pertinenziali o pubbliche e di tipo open-space), disciplinate con atto unilaterale d'obbligo di destinazione a tale uso, con h. misurata all'intradosso della trave di copertura se più bassa del solaio;
 - k) i piani "pilotis", posti ai piani terra dei fabbricati, aventi altezza fino a 3 m da controsoffitto o da struttura, e purché privi di qualsiasi delimitazione perimetrale, compresi i locali d'ingresso strettamente funzionali all'accesso e alla distribuzione verticale del fabbricato;
 - l) porticati ai piani terra di uso comune, purché aperti su almeno 2 lati, e le aree coperte destinate a passaggio per permeabilità alle corti interne;

- m) logge e terrazzi anche coperti, anche chiusi su 3 lati, le cui aree siano destinate a terrazzi verdi per almeno il 50% della superficie, anche di pertinenza di una sola unità abitativa.

Nel computo sono inclusi per le zone TC:

la superficie dei soppalchi qualora l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito risulti in media di almeno a m 2,70;

Dal computo sono esclusi per le zone TC:

- a) vani ascensore di uso comune, scale comuni e cavedi;
- b) locali tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- c) locali in genere che presentino un'altezza fino a un massimo di m 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- d) i piani sia interrati che fuori terra aventi altezza fino a m 3,50 destinati a corselli di manovra o autorimesse collettive (pertinenziali o pubbliche e di tipo open-space), con atto unilaterale d'obbligo di destinazione a tale uso, aventi altezza misurata all'intradosso della trave di copertura anziché di solaio;
- e) i fabbricati tecnologici quali le cabine elettriche quando espressamente richieste dall'ente erogatore dell'energia.
- f) vasche di accumulo, di laminazione e locali tecnici ad esse complementari, facenti parte di impianti per la gestione del ciclo delle acque previsti e realizzati secondo specifica normativa, interrate o seminterrate fino ad un massimo di m 2,5 dalla Quota zero (Q_z).
- g) volumi tecnici, se destinati agli impianti tecnologici: condizionamento, termici co-trigenerazione, teleriscaldamento, produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti di accumulo e pompaggio di acque piovane o di falda, o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, con atto unilaterale d'obbligo di destinazione a tale uso;
- h) tettoie di copertura con caratteristiche di fono-assorbimento anche sorrette da pilastrature, purché aperte su almeno 3 lati, le cui aree sottostanti siano destinate esclusivamente al carico e scarico delle merci;

Si prescrive:

è vietata per qualunque tipo di intervento edilizio a carattere residenziale, la realizzazione di locali in genere, aventi altezza inferiore a m. 2.70, sottostanti l'edificio, contenuti nella Superficie coperta (S_c) e posti al piano seminterrato o al primo fuori terra.

Da tale divieto sono esclusi i locali per posteggio biciclette e per stoccaggio rifiuti.

- (Ve): Volume edilizio

E' utilizzato per definire la sagoma dell'edificio così come determinata nello stato di fatto sia in termini planimetrici che altimetrici (alla linea di colmo e/o di gronda).

- (hv): Altezza virtuale (n. piani abitabili)

E' utilizzata per il calcolo del numero di piani abitabili fuori terra nelle zone: A, B, RT, TC, RTC, per i fabbricati esistenti ed in progetto.

Le indicazioni sul numero di piani abitabili, contenute nelle singole norme di zona territoriale omogenea, devono essere considerate prescrizioni relative alle altezze ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

- (hr): Altezza reale (m)

Si determina a partire dalla Quota zero (Q_z), sino:

all'intradosso del solaio di copertura per fabbricati con copertura piana;

al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso della gronda della copertura a falde inclinate e l'esterno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo;

al punto di intersezione massimo rilevabile coincidente con l'attacco dell'intradosso del solaio di copertura, per i fabbricati a copertura non piana e privi di gronda, e l'interno del muro perimetrale, mediato con il punto massimo esterno rilevabile del colmo di copertura.

- (Q_z): Quota zero

Per interventi di nuova costruzione: corrisponde con la quota stradale finita, pubblica o privata, e/o alla pista ciclopedonale dove esistente, rilevata all'accesso carraio del fabbricato o, dove non esistente, all'accesso pedonale.

Per interventi sull'esistente: nel caso in cui la quota finita di pavimento del solaio di calpestio del primo piano fuori terra del fabbricato sia superiore a m 0,20 da tale quota stradale, la quota zero corrisponderà con il piano finito del marciapiede perimetrale del fabbricato stesso.

- (Sp): Superficie permeabile (%)

E' quella parte, espressa in una percentuale della Superficie fondiaria (S_f), o territoriale reale (Str), permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati), che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate).

Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazioni o per vialetti e arredi da giardino privi di qualsiasi copertura.

La verifica della superficie permeabile, in presenza di una pluralità di edifici da realizzarsi all'interno dell'Ambito Vimercate vecchio Ospedale – Norma speciale, può essere riferita all'intera Superficie territoriale reale dell'Ambito (Str) e non alla singola Superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

A garanzia dell'intervento, il proprietario, al momento della presentazione dell'atto abilitativo, dovrà presentare atto unilaterale quale impegnativa alla piantumazione con i seguenti contenuti:

- elaborato grafico con individuazione della superficie interessata e delle essenze da piantumare approvato dall'ufficio ecologia;
- tempi di realizzazione dell'intervento (messa a dimora degli alberi), e comunque entro il periodo di validità dell'atto abilitativo;

- decorsi tre anni dalla messa a dimora degli alberi, a seguito di richiesta di sopralluogo da parte del proprietario, l'ufficio ecologia provvederà alla verifica dell'attecchimento delle piante e in caso di esito positivo, si procederà con lo svincolo della garanzia finanziaria.

Nella tavola n. 2.1 vengono individuate, all'interno della Superficie territoriale reale, le porzioni di aree permeabili naturalmente in modo profondo o ricavate attraverso puntuali accorgimenti di natura tecnica che ne consentono comunque la percolazione anche in presenza di costruzioni interrato, vista l'entità delle volumetrie, delle cessioni e delle OO.PP. previste nel progetto di riqualificazione dell'area, si determina che:

- in sede di presentazione del titolo abilitativo, non sarà quindi richiesto di riservare una porzione di area fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo;
- tutta la superficie fondiaria potrà essere sfruttata per la realizzazione degli interrati degli edifici;
- la superficie permeabile può essere reperita sulle aree oggetto di cessione e quindi anche all'esterno delle aree fondiarie.

Art. 10 – Distanze

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m 1,50;
- le scale aperte aggettanti qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m 1,50;
- le canne fumarie e di esalazione;
- le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- manufatti realizzati sotto la Quota zero (Q_z).

- (dst): Distanza dalle strade (m)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale, come definito nel Nuovo Codice della Strada.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (Sc) dell'edificio, a partire dal punto più vicino al confine stradale.

I nuovi fabbricati potranno essere collocati alle distanze consentite dalle linee di galleggiamento indicate nella tav. n. 2.4, purché i fabbricati fronti strada risultino allineati.

I manufatti interrati (rif. tav. n. 2.8.1), potranno essere realizzati fino a confine di strade comunali, percorsi pedonali, spazi pubblici ed aree in cessione e per quanto previsto nel progetto di P.I.I., potranno essere realizzati anche sotto le aree in cessione.

Nelle Zone A valgono gli allineamenti esistenti.

Nelle ricostruzioni e ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico/compositiva con il contesto circostante, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

Per i nuovi edifici valgono le indicazioni riportate nella tav. n. 2.4.

- (dcp): Distanza dai confini di proprietà (m)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (*Sc*), a partire dal punto più vicino al confine di proprietà.

I nuovi fabbricati potranno essere collocati alle distanze consentite dalle linee di galleggiamento indicate nella tav. n. 2.4, purché i fabbricati fronto strada risultino allineati.

E' consentita l'edificazione a confine con la proprietà pubblica e con le aree cedute (piazza, percorso ciclopedonale, parcheggio o area a verde) per i lotti in adiacenza a tali spazi, così come individuato nella tav. n. 2.4 del P.I.I.

Nelle Zona A valgono gli allineamenti esistenti.

Nelle ricostruzioni e ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico/compositiva con il contesto circostante, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

Per i nuovi edifici valgono le indicazioni riportate nella tav. n. 2.4.

- (df): Distanza tra fabbricati (m)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati.

A tale scopo si considera la Superficie coperta (*Sc*), a partire dal punto più vicino tra i fabbricati.

Limitatamente agli edifici di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri, derogabile all'interno delle Aree di trasformazione.

Art. 11 – Dotazione di parcheggi

In tutte le nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'Art 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

| | | |
|---|---------|------------------------|
| - Residenza: | minimo: | 45% di (<i>Slp</i>) |
| - Attrezzature commerciali: | minimo: | 100% di (<i>Slp</i>) |
| - Uffici: | minimo: | 80% di (<i>Slp</i>) |
| - Usi produttivi industriali e artigianali: | minimo: | 20% di (<i>Slp</i>) |
| - Attrezzature ricettive: | minimo: | 80% di (<i>Slp</i>) |
| - Servizi per il tempo libero: | minimo: | 100% di (<i>Slp</i>) |

Nelle zone di tipo A in alternativa a quanto sopra previsto, si potranno acquistare box o spazi di sosta pari al 60% rispetto alle quantità non reperite, anche in zone esterne.

Il 40% della Sup. non acquistata deve essere monetizzata.

Al momento della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere presentato l'atto di compravendita o il preliminare d'acquisto dei box.

La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 12 – Regole operative per l'attuazione del P.I.I.

All'interno del Programma Integrato di Intervento sono vietate tutte le destinazioni funzionali non esplicitamente indicate nel Programma Integrato d'Intervento.

Sono altresì vietati tutti gli usi compatibili mentre per lo sviluppo delle destinazioni d'uso complementari si fa riferimento alle disposizioni specifiche previste dalle presenti N.T.A..

Per gli azzonamenti A-PII, B1-PII, B4-PII, RT, RTC, e TC, le quantità delle funzioni principali, stabilite nel Programma Integrato di Intervento, non potranno mai essere superate complessivamente a seguito di cambi d'uso con e senza opere di urbanizzazione.

Art. 13 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono classificate esclusivamente negli usi: residenziale, terziario, commerciale e di interesse comune, quali funzioni principali con esclusione delle compatibili.

Definizioni:

- Uso residenziale
 - Residenza
- Uso commerciale
 - Comprende le attività di distribuzione al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande, le attività para-commerciali (artigianato di servizio, agenzie, ecc.)
- Uso terziario
 - Studi professionali
 - Uffici privati e direzionali
 - Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
 - Servizi per le attività produttive
 - Servizi per il tempo libero, sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.
 - Attrezzature ricettive
- Usi complementari con il terziario
 - Magazzini e depositi
 - Laboratori e attività di vendita connessa
- Usi di interesse comune
 - Servizi religiosi

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero, sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.
- Servizi ricettivi e di ristoro.

Art. 14 – Zona A-PII di Centro Storico e nuclei di antica formazione

Destinazioni d'uso:

- a) A destinazione prevalentemente residenziale;
- b) Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- c) Aree per: percorsi ciclopedonali, aree a traffico limitato e isole pedonali;
- d) A destinazione Terziaria, Commerciale.

Modalità attuative:

- a) Per la chiesa esistente, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla approvazione del Piano di recupero identificato con la sigla P.R. (rif. tav. n2.2).
- b) Nelle aree poste all'esterno del perimetro a Piano di recupero tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dei relativi atti abilitativi edilizi.

Parametri e indici:

All'interno della Zona A, la Superficie lorda di pavimento (*Slp*) e il Volume edilizio (*Ve*) sono pari all'esistente, fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 paragrafi 1 e 4 delle presenti N.T.A., la nuova distribuzione dei volumi edilizi, prevede le seguenti funzioni e Superfici Lorde di Pavimento:

- lotto n. 5 mq 4.806,58 a destinazione pubblica;
- lotto n. 6 mq 1.796.99 a destinazione terziaria;
mq 1.796.98 a destinazione commerciale;
- lotto n. 8 mq 1.920,43 a destinazione residenziale;
mq 140,22 a destinazione terziaria;
mq 820,01 a destinazione commerciale.

Altezza virtuale (*hv*), pari all'esistente per gli interventi di recupero.

Altezza virtuale (*hv*), per la nuova edificazione:

- lotto n. 5 n. 3 piani;
- lotto n. 6 n. 3 piani;
- lotto n. 8 n. 3 piani.

Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..

Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.

Distanza fabbricati (*df*): m 10.00.

Art. 15 – Zona B di completamento residenziale

Zona B1-PII

- Destinazione d'uso:

a) a destinazione residenziale

- Modalità attuative:

atti abilitativi edilizi

- Parametri ed indici:

1) Superficie lorda di pavimento (*Slp*):

- lotto n. 12 mq 7.386,21 a destinazione residenziale.

2) Altezza virtuale (*hv*): pari a dodici piani abitabili fuori terra ed indicata nella tav. n. 2.1.

3) Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..

4) Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.

5) Distanza fabbricati (*df*): m 10.00.

Zona B4-PII

- Destinazione d'uso:

b) a destinazione residenziale

- Modalità attuative:

atti abilitativi edilizi

- Parametri ed indici:

1) Superficie lorda di pavimento (*Slp*):

- lotto n. 7 mq 909,09 a destinazione residenziale.

2) Altezza virtuale (*hv*): pari a due piani abitabili fuori terra ed indicata nella tav. n. 2.1.

3) Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..

4) Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.

5) Distanza fabbricati (*df*): m 10.00.

Art. 16 – Zona RT di espansione residenziale

- Destinazione d'uso:

a) a destinazione prevalentemente residenziale

b) a destinazione terziaria

- Modalità attuative:

atti abilitativi edilizi

- Parametri ed indici:

1) Superficie lorda di pavimento (*Slp*):

- lotto n. 11 mq 24.438,49 a destinazione residenziale

mq 1.077,84 a destinazione terziaria;

2) Altezza virtuale (*hv*): indicata nella tav. n. 2.1 con flessibilità di aumento indicate nelle linee guida urbanistico architettoniche.

3) Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..

4) Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m. 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I.. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.

5) Distanza fra i fabbricati (*df*): m 10.00.

Art. 17 – Zona RTC di espansione residenziale

- Destinazione d'uso:

a) a destinazione prevalentemente residenziale

b) a destinazione terziaria

c) a destinazione commerciale

- Modalità attuative:

atti abilitativi edilizi

- Parametri ed indici:

1) Superficie lorda di pavimento (*Slp*), fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 paragrafi 1 e 4 delle presenti N.T.A., con riferimento ai lotti 2, 3, 4 e 9:

- lotto n. 2 mq 1.360,12 a destinazione residenziale;

mq 1.000,00 a destinazione terziaria;

mq 1.583,60 a destinazione commerciale.

- lotto n. 3 mq 4.329,06 a destinazione residenziale;

mq 1.153,20 a destinazione terziaria;

mq 1.001,80 a destinazione commerciale.

- lotto n. 4 mq 5.986,69 a destinazione residenziale;

mq 1.709,65 a destinazione terziaria;

mq 1.222,50 a destinazione commerciale.

- lotto n. 9 mq 1.854,61 a destinazione residenziale;

mq 197,00 a destinazione terziaria;

mq 197,00 a destinazione commerciale.

- lotto n. 10 mq 4.084,75 a destinazione residenziale;

mq 406,07 a destinazione terziaria;

mq 406,07 a destinazione commerciale.

- 2) Altezza virtuale (*hv*): indicata nella tav. n. 2.1 con flessibilità di aumento indicate nelle linee guida urbanistico architettoniche.
- 3) Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..
- 4) Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I.. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.
- 5) Distanza fabbricati (*df*): m 10.00.
- 6) Nel lotto n. 10 è possibile insediare esercizi di vicinato, alimentari e/o non alimentari, fino a mq 250,00 e media struttura di vendita, fino a mq 900,00 di tipologia alimentare e/o non alimentare.
- 7) Nel comparto n. 2 dell'Ambito Vimercate vecchio Ospedale – Norma speciale, è possibile insediare esercizi di vicinato, fino a mq 250, di tipologia alimentare, non alimentare, para-commerciale e di somministrazione cibi e bevande.

Art. 18 – Zona TC di espansione terziaria e commerciale

- Destinazione d'uso:

- a) a destinazione terziaria;
- b) a destinazione commerciale.

- Modalità attuative:

atti abilitativi edilizi.

- Parametri ed indici:

- 1) Superficie lorda di pavimento (*Slp*), fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 paragrafi 1 e 4 delle presenti N.T.A. con riferimento al lotto 1:
 - lotto n. 1 mq 4.759,27 a destinazione terziaria
 mq 1.716,67 a destinazione commerciale;
 - lotto n. 11 mq 1.403,60 a destinazione terziaria
 mq 2.481,44 a destinazione commerciale;
- 2) Altezza virtuale (*hv*): indicata nella tav. n. 2.1 con flessibilità di aumento indicate nelle linee guida urbanistico architettoniche.
- 3) Distanza dalle strade (*dst*): secondo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I..
- 4) Distanza dai confini di proprietà (*dcp*): m 5.00 salvo indicazioni sulle distanze riportate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di P.I.I.. e salvo il caso di convenzionamento fra privati.
- 5) Distanza fabbricati (*df*): m 10.00;

- 6) Nel comparto n. 11 è prevista una media struttura di vendita, con l'insediamento di attività commerciali alimentari e/o non alimentari fino a mq 2.500,00 di superficie di vendita.
- 7) Nel comparto n. 1, è possibile insediare esercizi di vicinato, fino a mq 250,00 di tipologia alimentare, non alimentare, para-commerciale e di somministrazione cibi e bevande.

Art. 19 Parchi urbani pubblici

All'interno dei Parchi pubblici è consentito l'insediamento di strutture ad esso funzionali quali:

- percorsi pedonali;
- segnaletica;
- edicole per giornali;
- opere di illuminazione;
- monumenti e fontane;
- opere di arredo urbano;
- piantumazioni e movimenti di terra.

Per attività all'aperto, convenzionate col Comune, per finalità di tipo sociale, sportivo, culturale, ludico, ecologico ed educative, gli interventi consentiti, per rustici, depositi e servizi igienici, a carattere provvisorio e connesso al tipo di attività, sono assoggettati, per dimensioni e caratteristiche del manufatto, alle prescrizioni dettate dagli uffici competenti in relazione alla specifica finalità.