



Comune di Villasanta

Provincia di Monza e Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P G T

NORME DI ATTUAZIONE

Sindaco

Luca Ornago

Assessore all'Urbanistica

Carlo Alberto Sormani

RUP

Davide Teruzzi

Progettisti

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale

Arch. Paola Rigonat Hugues



collaborazione

Arch. Kristiana D'Agnolo

Arch. Helga Destro

Data elaborazione: Gennaio 2024

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	5
	• CAPO I..... CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE	
	5	
ARTICOLO 1	AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI	5
ARTICOLO 2	RACCORDO CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E CON I REGOLAMENTI COMUNALI	5
	• CAPO II..... MODALITÀ DI ATTUAZIONE	
	6	
ARTICOLO 3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE	6
ARTICOLO 4	MISURE DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	7
ARTICOLO 5	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	8
ARTICOLO 6	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	8
	• CAPO III.....DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	
	9	
ARTICOLO 7	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
ARTICOLO 8	DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI	9
ARTICOLO 9	DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI.....	9
ARTICOLO 10	DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI	10
	• CAPO IV.....DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	
	11	
ARTICOLO 11	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
ARTICOLO 12	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
	• CAPO V. DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE	
	13	
ARTICOLO 13	ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	13
ARTICOLO 14	CHIOSCHI E MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO.....	13
ARTICOLO 15	CENTRI DI TELEFONIA FISSA	13
ARTICOLO 16	IMPIANTI DELLA RETE DISTRIBUTIVA DEI CARBURANTI	13
	• CAPO VI..... ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE	
	14	
ARTICOLO 17	INTERVENTI SUI SOTTOTETTI	14
ARTICOLO 18	RECUPERO DEI RUSTICI AGRICOLI	14
ARTICOLO 19	PARCHEGGI PRIVATI	15
ARTICOLO 20	DOTAZIONE ARBOREA DIFFUSA	16
	• CAPO VII..... TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO	
	17	
ARTICOLO 21	AREE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	17
ARTICOLO 22	CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	17
TITOLO II	PIANO DELLE REGOLE	18
	• CAPO I..... ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO	
	18	
ARTICOLO 23	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PR	18
	• CAPO II..... TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO	
	18	
ARTICOLO 24	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	18
ARTICOLO 25	UNITÀ TERRITORIALE R1 – CENTRI STORICI.....	18
ARTICOLO 26	UNITÀ TERRITORIALE R2 – TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	19
ARTICOLO 27	UNITÀ TERRITORIALE P1 – TESSUTO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO.....	20
ARTICOLO 28	UNITÀ TERRITORIALE P2 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	20
ARTICOLO 29	UNITÀ TERRITORIALE P3 – POLO A PREVALENTE SPECIALIZZAZIONE SPORTIVA.....	20

	• CAPO III TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
	22	
ARTICOLO 30	UNITÀ TERRITORIALE AR – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	22
ARTICOLO 31	DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L’AMBITO AR 8.....	22
	• CAPO IV TERRITORIO EXTRAURBANO	
	24	
ARTICOLO 32	UNITÀ TERRITORIALE A1 – TESSUTO AGRICOLO DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE	24
ARTICOLO 33	AREE AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO	24
ARTICOLO 34	UNITÀ TERRITORIALE N1 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	24
ARTICOLO 35	EDIFICI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO DI RILEVANZA PAESISTICA-AMBIENTALE NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI	25
	• CAPO V NORME TRANSITORIE E FINALI	
	27	
ARTICOLO 36	PIANO ATTUATIVO VIGENTE (PAV)	27
ARTICOLO 37	DISCIPLINA TRANSITORIA NELLE MORE DELL’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	27
ARTICOLO 38	EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PGT	28
ARTICOLO 39	ACCERTAMENTO DELLE SUPERFICI.....	28
<u>TITOLO III</u>	<u>PIANO DEI SERVIZI</u>	<u>29</u>
	• CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO	
	29	
ARTICOLO 40	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AI FINI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PS.....	29
	• CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI	
	29	
ARTICOLO 41	DETERMINAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI SERVIZI	29
ARTICOLO 42	SERVIZI CON CONSUMO DI SUOLO.....	29
ARTICOLO 43	SERVIZI CON CONSUMO DI SUOLO CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE	29
ARTICOLO 44	SERVIZI SENZA CONSUMO DI SUOLO	30
ARTICOLO 45	SERVIZI PER LA MOBILITÀ	30
ARTICOLO 46	RETE ECOLOGICA	30
ARTICOLO 47	RETE ECOLOGICA. DISPOSIZIONI GENERALI	31
ARTICOLO 48	DISPOSIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA	31
	• CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI	
	33	
ARTICOLO 49	DESTINAZIONI D’USO	33
ARTICOLO 50	DOTAZIONE DI AREE DESTINATE A SERVIZI	33
ARTICOLO 51	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	34
ARTICOLO 52	DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI	34
ARTICOLO 53	DISCIPLINA PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ	35
	• CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI	
	36	
ARTICOLO 54	DISCIPLINA TRANSITORIA NELLE MORE DELL’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	36
<u>TITOLO IV</u>	<u>DOCUMENTO DI PIANO</u>	<u>37</u>
	• CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	
	37	
ARTICOLO 55	DISPOSIZIONI GENERALI	37
ARTICOLO 56	SCHEDE DI INDIRIZZO.....	37
ARTICOLO 57	DISPOSIZIONI PREVALENTI	37
ARTICOLO 58	DISCIPLINA DEI SERVIZI NEGLI AT.....	37

ARTICOLO 59	MODIFICHE AI PERIMETRI DEGLI AT	37
ARTICOLO 60	INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	38
•	CAPO II..... DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	39	
ARTICOLO 61	SCHEDA DI INDIRIZZO AT1 - VIA VECCELLIO.....	39
ARTICOLO 62	SCHEDA DI INDIRIZZO AT4 - VIA MONTELLO	41
ARTICOLO 63	SCHEDA DI INDIRIZZO AT5 - VIA DELLA RESEGA.....	43
ARTICOLO 64	SCHEDA DI INDIRIZZO AT6 - VIA MONTELLO + VIALE DELLA VITTORIA	45
ARTICOLO 65	SCHEDA DI INDIRIZZO AT11 – VIA SANZIO	47

Articolo 27 Unità territoriale P1 – Tessuto consolidato prevalentemente produttivo

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Grande commercio, Logistica.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) 1,0 mq/mq
 - Indice di copertura (IC) 80%
 - Indice di permeabilità (IPF) 20%
 - Altezza Edificio 12,00 m
4. In caso di nuova costruzione con PCC si applicano i seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) 1,0 mq/mq
 - Indice di copertura (IC) 80%
 - Indice di permeabilità (IPF) 20%
 - Altezza Edificio 20,00m. fatto salvo quanto precisato al comma 6
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa.
6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in contesti urbani prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Per la verifica della compatibilità si applicano le metodologie di cui al Sistema comunitario di ecogestione e audit EMAS. Sono comunque escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994. Per questi insediamenti l'altezza massima consentita è quella esistente.

Articolo 28 Unità territoriale P2 – Distributori di carburante

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Produzione, Grande commercio, Medio commercio, Logistica.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) 0,30 mq/mq
 - Indice di copertura (IC) 50%
 - Indice di permeabilità (IPF) 20%
 - Altezza Edificio 5,00 m
4. Ai fini delle verifiche dei parametri sopra riportati, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.
5. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
6. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
7. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
 - la SI relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
 - i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

Articolo 29 Unità territoriale P3 – Polo a prevalente specializzazione sportiva

1. Le previsioni si attuano mediante PCC.
2. Non sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti e autorizzate alla data di adozione del PGT
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: