

**Città di Varedo**  
**Provincia di Monza e della Brianza**



Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 20814 Varedo (MB)

**PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.**  
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



"Villa Bagatti Valsecchi - Portico ed ingresso della Villa"  
Fonte: [www.lombardiabeniculturali.it](http://www.lombardiabeniculturali.it)  
Autore: Ugo Zuecca

## **Allegato 5 - Gruppi funzionali (GF)**

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

## **Norme PR**

Sindaco

Segretario comunale

Maggio 2024



## Gruppo di lavoro

---

### Progettazione Urbanistica

Studio SosTer

*Alberto Benedetti*

*Giorgio Graj*

*Giovanni Anzanello*

*(collaborazione)*

### Redazione Studio Geologico

Studio geoSferA

*Ferruccio Tomasi*

*Andrea Strini*

### Approfondimenti Mobilità e trasporti

TRM Engineering

*Giorgio Gessa*

*Ruggero Dozio*

### Redazione VAS

RTP

*Giuseppe Barra*

*Marco Meurat*

## Comune di Varedo

---

Filippo Vergani

Sindaco

Fabrizio Figini

Vicesindaco

Assessore Urbanistica ed Ambiente

Arch. Mirco Bellè

Responsabile del Settore

Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale

Geom. Dario Mariani

Responsabile del Servizio

Urbanistica ed Edilizia Privata



## 1. Destinazioni d'uso

1.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 della L.r. 12/2005 s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

1.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

1.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

1.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

<b>Gf 1</b> <b>Residenza</b>	<b>Abitazioni</b> Abitazioni (da edilizia libera, convenzionata o formule di social housing) e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nonché le attività di iniziativa privata che richiedono secondo le vigenti normative, requisiti strutturali previsti per le case di "civile abitazione" e le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.).
---------------------------------	--

<b>Gf 2</b> <b>Attività produttive</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b> Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva, esclusivamente a loro riferite, possono essere realizzati: - per una quota cumulabile non superiore al 30% della SLP complessivamente realizzabile: a) gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; b) le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; c) gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; d) uffici, spazi espositivi e di vendita per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini - un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP produttiva, legata all'unità produttiva.
---	---



	Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
Gf 2.1	<b>Attività industriali e artigianali.</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
Gf 2.2	<b>Attività di magazzinaggio e distribuzione</b> Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, comprese i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 2.3	<b>Logistica.</b> Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 2.4	<b>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</b> Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sotto i 250 mq di superficie.
Gf 2.5	<b>Attività di commercio all'ingrosso di media-grossa dimensione</b> Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sopra i 250 mq di superficie.
Gf 2.6	<b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

<b>Gf 3</b> <b>Attività terziarie</b>	<b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5, nonché un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP terziaria, legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
--	---



Gf 3.1	<b>Piccole attività terziarie</b> Le attività terziarie aventi SLP $\leq$ mq 150 vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie attività direzionali varie pubbliche e private.
Gf 3.2	<b>Attività terziarie</b> Medie attività: unità immobiliari aventi SLP $>$ 150; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie attività direzionali varie pubbliche e private.
Gf 3.3	<b>Attività ricettive.</b> Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili (campeggio) ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
Gf 3.4	<b>Impianti sportivi</b> Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 3.5	<b>Terziario di servizio</b> Sono comprese in questa categoria le attività, solitamente svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni durevoli o degli edifici ed in generale le attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Tali attività potranno essere meglio specificate attraverso appositi elenchi assunti dal Comune. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi o le attività di servizio alla autotrazione non connessi ai distributori. <u>Non sono comprese</u> nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.
Gf 3.6	<b>Attività ludico - ricreative</b> si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, padel ecc.)



<b>Gf 4</b> <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b>	<b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago</b> Per <b>pubblici esercizi</b> si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per <b>locali di intrattenimento e svago</b> si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS e ogni punto vendita che eserciti attività di gioco esclusiva o a questa assimilabile (sale gioco, sale scommesse, sale bingo) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4, 3.4 e 3.5. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. Un alloggio di SLP non superiore a mq 150, per ogni 500 mq di SLP legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
<b>Gf 4.1</b>	<b>Pubblici esercizi con SLP <math>\leq</math> mq 250 (PE1)</b>
<b>Gf 4.2</b>	<b>Pubblici esercizi con SLP <math>&gt;</math> mq 250 (PE2)</b>
<b>Gf 4.3</b>	<b>Locali di intrattenimento e svago, sale gioco, sale scommesse e sale bingo, indipendentemente dalla dimensione della SLP (PE3)</b>

<b>Gf 5</b>	<b>Commercio al dettaglio.</b> Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
<b>Gf 5.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 250.
<b>Gf 5.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e $\leq$ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e $\leq$ mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.4</b>	<b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 1.000 e $\leq$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.5</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GSV)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.



<p>Gf 6 Agricoltura</p>	<p><b>Attività del settore primario (agricoltura).</b> Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile, di coltivazione dei fondi agricoli, selvicoltura, di allevamento del bestiame e di animali e attività connesse, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, oltre che le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p>
<p>Gf 7 Servizi di iniziativa privata</p>	<p><b>Servizi di iniziativa privata</b> Attività di interesse generale e/o collettivo, di cui al secondo paragrafo del comma 10 art. 9 della Lr. 12/2005 e smi, che identificano "i servizi e le attrezzature, privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita", come disciplinati dall'art. 6 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.</p>