



Città di Corbetta

Provincia di Milano

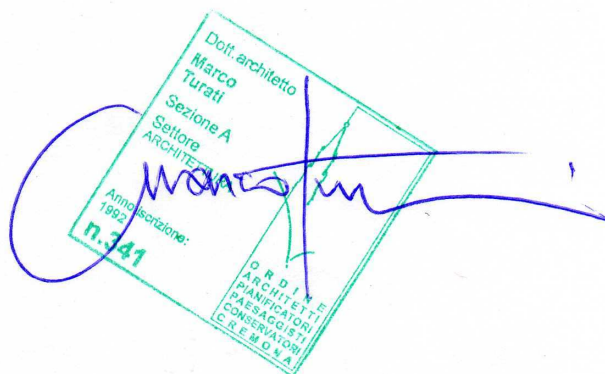
Variante parziale al PGT

finalizzata all'individuazione dei siti riservati
all'insediamento di S.R.B. per la telefonia mobile

Piano delle Regole

C - Norme tecniche di attuazione

* versione aggiornata agli emendamenti recepiti in sede di adozione



26 novembre 2014

Allegato alla

Delib. n°

del

Variante redatta da: Arch. Marco Turati – Cremona – via Grado n°11

Su PGT redatto da: Arch. Sergio Dinale, Arch. Paola Rigonat Hugues, Arch. Paolo Donà con Arch. Alessia Semenzato.

Aggiornata alla variante parziale "Piazza 1° Maggio – via C.Marx e Scuola Media" (pubblicata sul BURL del 6.11.2014)
predisposta dal Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Corbetta.

Indice

Titolo 1. Disposizioni generali

Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano delle Regole

- Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano delle Regole*
- Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole*
- Art. 3 - Attuazione del Piano delle Regole*
- Art. 4 - Raccordo normativo di coordinamento con il Parco Agricolo Sud Milano*
- Art. 5 - Componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano*

Titolo 2. Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati

Capo 1. Finalità e criteri generali di intervento negli ambiti consolidati

- Art. 6 - Finalità della classificazione del territorio consolidato e disposizioni generali*

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato. Aree di recente edificazione

- Art. 7 - Tessuti verdi urbani*
- Art. 8 - Tessuti urbani*
- Art. 9 - Tessuti urbani di carattere omogeneo*
- Art. 10 - Tessuti residenziali delle frazioni*
- Art. 11 - Tessuti produttivi*
- Art. 12 - Tessuti commerciali e direzionali*

Capo 3. Ambiti del tessuto urbano consolidato. Aree di antica formazione

- Art. 13 - Finalità, classificazione, indirizzi obiettivi e metodologie, definizione ambiti e criteri operativi, disposizioni particolari*
- Art. 14 - Insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico (zona A1)*
- Art. 15 - Insediamenti antichi urbani (zona A2)*
- Art. 16 - Insediamenti antichi di formazione rurale (zona A3)*

Capo 4. Ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica

- Art. 17 - Finalità, definizioni, disposizioni generali*
- Art. 18 - Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico non trasformabili e varchi*
- Art. 19 - Zone agricole produttive*
- Art. 20 - Aree agricole interne al Parco Agricolo Sud*
- Art. 21 - Aree in estensione del PLIS del Gelso*
- Art. 21bis - Stazioni Radio Base per la telefonia mobile ed impianti per le telecomunicazioni*

Titolo 3. Disposizioni transitorie e norme di flessibilità

- Art. 22 - Misure di salvaguardia*

Titolo 1.

Disposizioni generali

Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano delle Regole

Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare e definire le modalità di intervento nel territorio consolidato, urbano ed extraurbano.

Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati, anche nella loro versione digitale:

elaborati grafici

- Tav. 2.1 Usi e modalità di intervento. Settore nord, scala 1:5.000
- Tav. 2.2 Usi e modalità di intervento. Settore sud, scala 1:5.000
- Tav. 2.3.a Usi e modalità di intervento. Dettaglio Corbetta nord, scala 1:2.000
- Tav. 2.3.b Usi e modalità di intervento. Dettaglio Corbetta sud, scala 1:2.000
- Tav. 2.3.c Usi e modalità di intervento. Dettaglio zona industriale nord-est, scala 1:2.000
- Tav. 2.3.d Usi e modalità di intervento. Dettaglio Castellazzo, scala 1:2.000
- Tav. 2.3.e Usi e modalità di intervento. Dettaglio Cerello e Battuello, scala 1:2.000
- Tav. 2.3.f Usi e modalità di intervento. Dettaglio Soriano, scala 1:2.000

altri elaborati

- Norme Tecniche di Attuazione
- Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione.

2. I contenuti di tutti gli elaborati sopraelencati assumono valore vincolante.

3. Fa parte integrante del Piano delle Regole il documento "Definizioni e disposizioni comuni" e la Relazione illustrativa generale del Piano di Governo del Territorio. Fanno inoltre parte del Piano delle Regole i seguenti elaborati del Documento di Piano:

- Tav. 4.1 "Vincoli", Settore nord, scala 1:5.000
- Tav. 4.2 "Vincoli", Settore sud, scala 1:5.000
- Tav. 5 "Sensibilità paesistica", scala 1:10.000.

Art. 3 - Attuazione del Piano delle Regole

1. La disciplina urbanistica definita nel Piano delle regole si applica:

- a tutte le attività edilizie;
- a tutte le opere che comportano comunque una trasformazione del suolo e sottosuolo o una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole;
- ai mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie.

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e in particolare del Piano delle regole, sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

2. Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative vigenti mediante:

- Permesso di Costruire,
- Denuncia di Inizio Attività,
- Permesso di Costruire convenzionato o Denuncia di Inizio Attività convenzionata,
- Piani di Recupero nelle zone indicate nel Capo 3 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", Aree di antica formazione" del Titolo 2 delle presenti norme.

Nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente è sempre consentita la Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire.

3. Tutti gli interventi sono autorizzabili solo se i relativi progetti sono conformi al Piano delle Regole, ai Regolamenti Comunali e alla legislazione vigente. Ove gli interventi ricadano in ambito di tutela dei beni culturali e paesistici gli stessi interventi sono assoggettati alla preventiva procedura di Autorizzazione paesaggistica.

Le condizioni di edificabilità di un'area sono inoltre date:

- dall'assenza di previsioni di PTR o di PTCP che siano immediatamente prevalenti sulle indicazioni del Piano delle Regole ed alle quali esso non sia stato ancora adeguato;
- dal Piano Territoriale di Coordinamento del parco Agricolo Sud Milano se gli interventi sono ricadenti nel relativo territorio;
- dalla preliminare approvazione di un Piano Attuativo, quando questo sia previsto dal Documento di Piano;
- dall'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria;
- dalla verifica dei vincoli insistenti all'interno e nelle vicinanze delle aree: i vincoli possono essere sia quelli individuati nella tavola 4 del DP "Vincoli" che essere derivanti da specifici Piani di Settore anche se adottati con apposito provvedimento successivamente al PGT.

La sola conformità dell'intervento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, in particolare del Piano delle Regole non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.

L'efficacia del titolo abilitativo può essere subordinato alla realizzazione di rettifiche di confine e di allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non espressamente previsti dal Piano delle Regole o dalle leggi vigenti, ove ciò risulti necessario per l'interesse pubblico e su prescrizione dell'Ufficio Tecnico per garantire un miglior assetto stradale e una maggiore sicurezza viabilistica, per migliorare l'edificazione dei lotti, la viabilità, la sicurezza o l'assetto dell'ambiente e la qualità del decoro urbano.

L'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione della zona si assolve:

- con l'eventuale cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento ed all'installazione della rete dei servizi;
- con la realizzazione di eventuali opere a scomputo in conformità con la normativa vigente;
- con il pagamento del contributo di costruzione.

Con atto stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 è disposta la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e/o la realizzazione delle opere a scomputo. Il rilascio del Permesso di Costruire o l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sono subordinati alla sottoscrizione di detto accordo.

4. L'uso edilizio del terreno è disciplinato dall'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) o dal Rapporto di copertura (RC) i cui valori massimi sono fruibili solo se vengono contemporaneamente rispettati gli altri indici di edificazione e le altre prescrizioni.

5. All'entrata in vigore del Piano delle Regole, ogni edificio esistente o da costruire determina una corrispondente superficie definita come Superficie edificabile delle aree consolidate, secondo l'indice ammesso.

6. Gli edifici fabbricati secondo gli indici e i parametri ammessi per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono, anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

Al tal fine negli elaborati tecnici dovrà essere indicata l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

7. Ai fini dell'edificabilità non si considera Superficie edificabile delle aree consolidate quella derivante dai frazionamenti intervenuti successivamente al 20/2/2000, data di adozione del precedente Piano Regolatore Generale.

8. In sede di definizione del titolo abilitante alla costruzione, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, qualora l'amministrazione comunale, con Delibera di Giunta Comunale, ne ravvisasse la necessità, e comunque per interventi di dimensione superiore a 1.500 mq di slp, dovrà essere resa obbligatoria la realizzazione di opere di urbanizzazione a cura e spese del soggetto intervenente ai sensi di quanto previsto dal precedente comma 3 del presente articolo.

Art. 4 - Raccordo normativo di coordinamento con il Parco Agricolo Sud Milano

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio,

valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo e naturale secondo specifico accordo con il Parco.

All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

Art. 5 - Componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano

Il Piano delle regole contiene l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale. Le norme e prescrizioni contengono la normativa d'uso della carta di fattibilità ed il richiamo alla normativa derivante dalla carta dei vincoli.

Titolo 2.

Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati

Capo 1. Finalità e criteri generali di intervento negli ambiti consolidati

Art. 6 - Finalità della classificazione del territorio consolidato e disposizioni generali

1. La classificazione del tessuto urbano consolidato persegue il duplice obiettivo:

- di valorizzare le potenzialità ambientali e paesaggistiche di alcune parti del territorio edificato;
- di avviare processi di riqualificazione urbana diffusa anche in chiave di miglioramento del microclima urbano.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, la classificazione del territorio urbanizzato, oltre a fornire la base per l'applicazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi, diventa il criterio per l'applicazione di un sistema di incentivi o di misure di compensazione o trasferimento di capacità edificatorie nella forma di crediti edilizi.

2. Relativamente alle opere di recinzione valgono le seguenti prescrizioni:

a. Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e in confine con l'area pubblica.

Nei nuclei di antica formazione la Commissione Paesaggio su indicazione dell'Ufficio Tecnico possono dettare particolari disposizioni di ordine ambientale e paesaggistico.

b. Per motivi d'ordine estetico e panoramico la Commissione Paesaggio su indicazione dell'Ufficio Tecnico può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata in pietra a vista o muratura piena a tutta altezza;
- imporre altre particolari norme estetiche.

c. Le recinzioni non possono superare l'altezza massima di 2,0 m. e su vie e spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno 2/3 della loro altezza, con esclusione dei nuclei antichi e ville storiche.

Le recinzioni pericolose (di filo spinato, cocci di vetro, ecc...) sono vietate in tutte le zone.

3. Fatte salve diverse indicazioni del Parco Agricolo Sud Milano in relazione ai propri territori nelle zone rurali e in generale nel territorio classificato all'interno della rete ecologica, così come di seguito specificato nel Capo 4 "Ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica" del Titolo 2 delle presenti norme, è consentita la recinzione solo se realizzate in siepe viva con staccionata in legno, con eventuale rete metallica interposta. L'altezza massima della recinzione è di 1,50 m. La distanza minima della recinzione dal ciglio delle strade, pubbliche e private, deve essere di 1,50 m.

Sono ammesse recinzioni diverse (in muratura o in metallo) in relazione ad esigenze abitative da comprovare; la soluzione adottata dovrà comunque essere valutata in sede di Commissione Paesaggio.

Nelle zone boschive le recinzioni sono vietate.

Capo 2. Ambiti del tessuto edificato consolidato. Aree di recente edificazione

Art. 7 – Tessuti verdi urbani

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite da aree consolidate a bassa e media densità edilizia localizzate nell'area urbana centrale; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini) senza particolari caratteristiche di pregio storico e architettonico.

2. Obiettivi di progetto

Obiettivi principali di progetto per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:

- l'aumento della presenza e della consistenza del verde, anche se a carattere privato, da raggiungere attraverso una minore copertura del suolo del lotto edificato; l'aumento della dotazione di spazi e di elementi del "verde", in particolare delle alberature e delle specie arbustive, associandosi alla rete ecologica in area urbana può contribuire a migliorare le condizioni di comfort ambientale delle zone edificate;
- la caratterizzazione delle zone residenziali "per isolati"; tale caratterizzazione può essere riferita alle modalità di recinzione da realizzarsi con siepe viva o mediante l'eliminazione delle recinzioni stesse, alla continuità degli spazi non edificati, al maggior accorpamento edilizio.

L'obiettivo generale è quello di trasformare le aree residenziali in "Tessuti verdi abitati". Il raggiungimento di questo obiettivo può essere ottenuto mediante appositi incentivi come di seguito specificato.

3. Prestazioni, parametri qualitativi, elementi di definizione morfologica e insediativi

Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e, in particolare, per aumentare la dotazione di superfici a verde e di masse boscate necessari per il raggiungimento della caratterizzazione di "Tessuti verde abitati" per le zone residenziali esistenti così classificate dovranno essere seguite, ove possibile, le seguenti disposizioni:

- realizzazione di parcheggi interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici a verde o per garantire una maggiore continuità dello spazio verde;
- razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi (interrati o al piano terra degli edifici) in modo da ridurre la presenza e aumentare lo spazio destinato a superfici a verde;
- potenziamento delle superfici a verde all'interno del lotto;
- utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali verdi (reti metalliche, siepi, ecc.).

Le misure di incentivazione di cui all'art. 2 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo fanno riferimento all'opportunità di accorpare l'edificazione al fine di diminuire la copertura del suolo e di aumentare la presenza del verde, anche se a carattere privato, e al fine di aderire alle procedure della bioedilizia; in particolare le misure applicabili sono le seguenti:

- Bioedilizia (B)
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V).

4. Parametri edilizi

Nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "Tessuti verdi urbani" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno possono essere individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in alto nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo di cui all'art. 2 "Misure di incentivazione" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT; qualora l'indice base non sia espresso si considera la SIp esistente;
- l'indice massimo (in basso nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante trasferimento di crediti edilizi come specificato all'art. 2 "Crediti edilizi" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
 - mediante la monetizzazione di mq 30 per abitante insediato o sue frazioni (ottenuto attraverso il rapporto di 150 mc per abitante).

Il valore di monetizzazione deve tener conto:

1. del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
2. del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla corresponsione della monetizzazione come sopra definita devono comunque essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla monetizzazione possono essere realizzate opere di urbanizzazione per pari valore.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di SIp derivante da crediti edilizi deve essere regolato da Convenzione.

Negli ambiti dei "Tessuti verdi urbani" valgono inoltre i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo: 35% della superficie edificabile delle aree consolidate;

Copertura arborea (A): 40% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Copertura arbustiva (Ar): 20% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Altezza massima degli edifici: 10 m. per Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) inferiore o uguale a 0,5 mq/mq, 13 m. per altri Indici di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac);

Distanze dai confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m. Sono fatte selve le deroghe previste all'art. 1 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

5. Usi

Negli ambiti dei "Tessuti verdi abitati" sono previsti i seguenti usi:

- Usi previsti: R1 Abitazioni residenziali
- T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
- T2.1 Pubblici esercizi con SIp inferiore o uguale a 250 mq
- T3 Uffici e studi professionali
- T4 Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli adetti).

Tutti gli altri usi sono vietati

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

- Usi regolati: T1, T2.1, T3, T4 e complessivamente per un massimo del 30% della SIp dell'intero edificio.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

6. Prescrizioni ulteriori

a. Negli edifici nei quali l'attività produttiva (attività secondaria) è in esercizio si possono realizzare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b. Il cambio della destinazione d'uso da produttiva (attività secondaria) ad altra attività comporta il rispetto degli indici indicati nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole.

Per gli edifici con destinazione produttiva (attività secondaria) sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino indice massimo;

- la SIp esistente eccedente l'indice massimo potrà essere realizzata solo mediante la monetizzazione di mq 40 per abitante; la definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.

Gli interventi con cambio di destinazione d'uso da attività produttive (attività secondaria) ad altra funzione sono assoggettati a Piano di Recupero qualora superino 250 mq di SIp; laddove con successivi interventi relativi allo stesso immobile già oggetto di parziale cambio di destinazione d'uso si effettuino ulteriori cambi è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero.

Art. 8 – Tessuti urbani

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di elementi e manufatti che connotano l'area urbana centrale.

Si tratta di tessuti edificati, generalmente a media/alta densità, privi di particolari elementi di pregio, che abbisognano di interventi di riordino edilizio e urbanistico per poter essere integrati all'interno del funzionamento complessivo delle aree centrali di Corbetta.

2. Obiettivi di progetto

Gli interventi edilizi devono contribuire alla realizzazione di una maggiore permeabilità e percorribilità dello spazio "a terra", ad aumentare la dotazione di aree ad uso pubblico destinate al passeggio, all'incontro, all'aggregazione e alle funzioni di servizio alle situazioni urbane dotate di centralità (parcheggio, sosta, ecc.).

3. Prestazioni, parametri qualitativi, elementi di definizione morfologica e insediativi

Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati dovranno essere seguite, ove possibile, le seguenti disposizioni:

- realizzazione di parcheggi interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici destinate alle attività pubbliche e collettive, per agevolare l'uso commerciale dei piani terra oppure per garantire una maggiore continuità dello spazio urbano;
- le opere di sistemazione del suolo dovranno garantire il maggior comfort nella fruibilità delle aree ad uso pubblico evitando che la disposizione di arredi, rampe, siepi, aiuole e recinzioni crei elementi di difficoltà e discontinuità nell'utilizzo degli spazi. Con gli interventi dovrà essere ottenuto il miglioramento della qualità ambientale delle aree associando alle opere di sistemazione del suolo quelle atte a garantire un buon microclima e l'abbattimento del rumore, delle polveri sottili, del surriscaldamento nei mesi estivi (realizzazione di piantumazioni, ombreggiamenti, fontane e getti d'acqua).

Le misure di incentivazione di cui all'art. 2 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo fanno riferimento all'opportunità di accorpate e ridefinire i caratteri dell'edificazione al fine di diminuire la copertura del suolo e di aumentare la presenza di spazi pubblici e al fine di aderire alle procedure della bioedilizia; in particolare le misure applicabili sono le seguenti:

- Bioedilizia (B)
- Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R).
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V).

4. Parametri edilizi

Nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "Tessuti urbani" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno possono essere individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in alto nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo di cui all'art. 2 "Misure di incentivazione" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT; qualora l'indice base non sia espresso si considera la SIp esistente;
- l'indice massimo (in basso nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante la monetizzazione di mq 30 per abitante insediato o sue frazioni (ottenuto attraverso il rapporto di 150 mc per abitante).

Il valore di monetizzazione deve tener conto:

1. del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
2. del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla corresponsione della monetizzazione come sopra definita devono comunque essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla monetizzazione possono essere realizzate opere di urbanizzazione per pari valore.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di SIp derivante da crediti edilizi deve essere regolato da Convenzione.

Negli ambiti dei "Tessuti urbani" valgono inoltre i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo: 60%

Altezza massima degli edifici: 13 m.

Distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m. Sono fatte selve le deroghe previste all'art. 1 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT.

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

5. Usi

Negli ambiti dei "Tessuti urbani" sono previsti i seguenti usi:

- Usi previsti:
- R1 Abitazioni residenziali
- T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
- T2.1 Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
- T2.2 Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
- T3 Uffici e studi professionali
- T4 Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli adetti)
- T5.1 Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
- H1 Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere

Tutti gli altri usi sono vietati

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

6. Prescrizioni ulteriori

a. È ammesso l'allineamento filo marciapiede previo parere della Commissione Paesaggio.

b. Negli edifici nei quali l'attività produttiva (attività secondaria) è in esercizio si possono realizzare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

c. Il cambio della destinazione d'uso da produttiva (attività secondaria) ad altra attività comporta il rispetto degli indici indicati nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole.

Per gli edifici con destinazione produttiva (attività secondaria) sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino indice massimo;
- la Slp esistente eccedente l'indice massimo potrà essere realizzata solo mediante la monetizzazione di mq 40 per abitante; la definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.

Gli interventi con cambio di destinazione d'uso da attività produttive (attività secondaria) ad altra funzione sono assoggettati a Piano di Recupero qualora superino 250 mq di Slp; laddove con successivi interventi relativi allo stesso immobile già oggetto di parziale cambio di destinazione d'uso si effettuino ulteriori cambi è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero.

Art. 9– Tessuti urbani di carattere omogeneo

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate ed esito di un progetto edilizio e urbanistico unitario.

2. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto per queste parti del tessuto edificato consolidato è il mantenimento del loro assetto originario anche in funzione del ruolo che tali parti hanno nell'offerta complessiva di spazi a verde di carattere pubblico o collettivo.

3. Prestazioni, parametri qualitativi, elementi di definizione morfologica e insediativi

Le misure di incentivazione di cui all'art. 2 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo fanno riferimento all'opportunità di accorpate e ridefinire i caratteri dell'edificazione al fine di diminuire la copertura del suolo e di aumentare la presenza di spazi pubblici e al fine di aderire alle procedure della bioedilizia; in particolare le misure applicabili sono le seguenti:

- Bioedilizia (B).

4. Parametri edilizi

Negli ambiti dei "Tessuti urbani di carattere omogeneo" valgono inoltre i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione del suolo (Iac): quello indicato nel cartiglio

Rapporto di copertura massimo: 30%;

Copertura arborea (A): 40% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Copertura arbustiva (Ar): 20% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Altezza massima degli edifici: pari all'esistente e comunque non superiore a 13 m.;

Distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m. Sono fatte selve le deroghe previste all'art. 1 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

5. Usi

Negli ambiti dei "Tessuti urbani di carattere omogeneo" sono previsti i seguenti usi:

- Usi previsti:
 - R1 Abitazioni residenziali
 - T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
 - T2.1 Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
 - T2.2 Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
 - T3 Uffici e studi professionali
 - T4 Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti)
 - T5.1 Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
 - T5.2 Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 800 mq

Tutti gli altri usi sono vietati

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

- Usi regolati: T1, T2.1, T2.2, T5.1, T5.2, T3, T4 complessivamente per un massimo del 30% della Slp dell'intero edificio. T5.2, solo per il settore non alimentare; sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva; è comunque fatto salvo il proseguimento delle attività in essere ed ogni loro trasformazione che non ecceda il 10% della superficie di vendita autorizzata.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Art. 10 – Tessuti residenziali delle frazioni

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate a bassa densità edilizia localizzate nelle frazioni e nella parti esterne al centro urbano; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini) senza particolari caratteristiche di pregio storico e architettonico.

2. Obiettivi di progetto

Obiettivo principale di progetto per queste parti del tessuto edificato consolidato è l'aumento della presenza del verde, in particolare delle alberature e delle specie arbustive; l'aumento della dotazione di spazi e di elementi del verde anche se a carattere privato, contribuisce ad una migliore collocazione di queste aree in relazione all'immediato contesto agricolo.

Il raggiungimento di questo obiettivo può essere ottenuto mediante appositi incentivi come di seguito specificato.

3. Prestazioni, parametri qualitativi, elementi di definizione morfologica e insediativi

Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e, in particolare, per aumentare la dotazione di superfici a verde e di masse boscate dovranno essere seguite, ove possibile, le seguenti disposizioni:

- realizzazione di parcheggi interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici a verde o per garantire una maggiore continuità dello spazio verde;
- razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi (interrati o al piano terra degli edifici) in modo da ridurre la presenza e aumentare lo spazio destinato a superfici a verde;
- potenziamento delle superfici a verde all'interno del lotto;
- utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali verdi (reti metalliche, siepi, ecc.).

Le misure di incentivazione di cui all'art. 2 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo fanno riferimento all'opportunità di accorpare l'edificazione al fine di diminuire la copertura del suolo e di aumentare la presenza del verde anche se a carattere privato e al fine di aderire alle procedure della bioedilizia; in particolare le misure applicabili sono le seguenti:

- Bioedilizia (B)
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V).

4. Parametri edilizi

Nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "Tessuti residenziali delle frazioni" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno possono essere individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in alto nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo di cui all'art. 2 "Misure di incentivazione" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT; qualora l'indice base non sia espresso si considera la SIp esistente;
- l'indice massimo (in basso nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante trasferimento di crediti edilizi come specificato all'art. 2 "Crediti edilizi" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
 - mediante la monetizzazione di mq 30 per abitante insediato o sue frazioni (ottenuto attraverso il rapporto di 150 mc per abitante).

Il valore di monetizzazione deve tener conto:

1. del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
2. del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla corresponsione della monetizzazione come sopra definita devono comunque essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla monetizzazione possono essere realizzate opere di urbanizzazione per pari valore.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di SIp derivante da crediti edilizi deve essere regolato da Convenzione.

Negli ambiti dei "Tessuti residenziali delle frazioni" valgono inoltre i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo: 30 % della superficie edificabile delle aree consolidate;

Copertura arborea (A): 40% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Copertura arbustiva (Ar): 20% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria;

Altezza massima degli edifici: 10 m.;

Distanze dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m. Sono fatte selve le deroghe previste all'art. 1 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

5. Usi

Negli ambiti dei "Tessuti residenziali delle frazioni" sono previsti i seguenti usi:

- Usi previsti:
 - R1 Abitazioni residenziali
 - T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
 - T2.1 Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
 - T2.2 Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
 - T3 Uffici e studi professionali
 - T4 Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti)
 - T5.1 Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
 - T5.2 Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 800 mq
 - H1 Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

- Usi regolati: T1, T2.1, T2.2, T5.1, T5.2, T3, T4 complessivamente per un massimo del 30% della Slp dell'intero edificio.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

6. Prescrizioni ulteriori

a. Negli edifici nei quali l'attività produttiva (attività secondaria) è in esercizio si possono realizzare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b. Il cambio della destinazione d'uso da produttiva (attività secondaria) ad altra attività comporta il rispetto degli indici indicati nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole.

Per gli edifici con destinazione produttiva (attività secondaria) sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino indice massimo;
- la Slp esistente eccedente l'indice massimo potrà essere realizzata solo mediante la monetizzazione di mq 40 per abitante; la definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.

Gli interventi con cambio di destinazione d'uso da attività produttive (attività secondaria) ad altra funzione sono assoggettati a Piano di Recupero qualora superino 250 mq di Slp; laddove con successivi interventi relativi allo stesso immobile già oggetto di parziale cambio di destinazione d'uso si effettuino ulteriori cambi è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero.

Art. 11 – Tessuti produttivi

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di aree destinate alle attività produttive.

2. Obiettivi di progetto

L'obiettivo generale del Piano di Governo del Territorio è di avviare la riqualificazione delle aree produttive esistenti e di introdurre elementi di flessibilità in grado di modificare l'offerta complessiva delle aree produttive esistenti anche mediante aumento del rapporto di copertura e aggregazioni di edifici.

Questi obiettivi generali si specificano nelle seguenti azioni:

- avviare le condizioni di una corretta accessibilità alle aree produttive mediante la loro connessione agli elementi della viabilità di collegamento sovralocale;
- migliorare l'inserimento delle aree produttive nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori, eventuali polveri, ecc.
- individuare corridoi di continuità biologica interni alle aree produttive in modo da connettere gli elementi ambientali esterni alle aree produttive stesse.

3. Parametri edilizi

Nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "Tessuti produttivi" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno possono essere individuati:

- il Rapporto di Copertura RC base (in alto nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo di cui all'art. 2 "Misure di incentivazione" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
- l'incremento massimo consentito del Rapporto di Copertura RC (in basso nel cartiglio) che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante trasferimento di crediti edilizi come specificato all'art. 2 "Crediti edilizi" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
 - mediante la monetizzazione di mq 30 per ogni mq 50 di slp o sue frazioni.

Il valore di monetizzazione deve tener conto:

1. del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
2. del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla corresponsione della monetizzazione come sopra definita devono comunque essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla monetizzazione possono essere realizzate opere di urbanizzazione per pari valore.

Negli ambiti dei "Tessuti produttivi" inoltre valgono i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione del suolo (Iac): 1,2 mq/mq

Copertura arborea (A) e arbustiva (Ar): non inferiore al 50% della superficie drenante così come definita dalla vigente legislazione igienico-sanitaria. Deve comunque essere garantita la compresenza di alberi e arbusti e devono essere fatti salve le norme del Codice Civile che disciplinano la distanza degli alberi dai confini.

Altezza massima degli edifici: 10 m.; sono consentite altezze superiori per impianti tecnici e/o tecnologici.

Distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m. Sono fatte salve le deroghe previste all'art. 1 delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT.

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

Gli edifici residenziali esistenti nei Tessuti produttivi alla data di adozione del PGT possono ampliarsi fino ad un massimo del 20% della Slp esistente.

4. Usi

- | | | |
|-----------------|------|---|
| - Usi previsti: | P1 | Artigianato produttivo e industria |
| | P2 | Depositi a cielo aperto e attività di logistica |
| | P3 | Magazzini |
| | P4 | Attrezzature socio-sportive e ludico-ricreative |
| | T1 | Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato |
| | T2.1 | Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq |
| | T2.2 | Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq |
| | T2.3 | Pubblici esercizi con slp superiore a 500 mq |

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

- Usi regolati: P4 per un massimo di 600 mq della SIp dell'unità immobiliare; T1, T2.1, T2.2, T2.3 complessivamente per un massimo del 10% della SIp dell'intero edificio.

5. Prescrizioni ulteriori

E' obbligatoria la realizzazione di schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

6. Prescrizioni specifiche

a. Per l'area produttiva indicata con il n° 1 nelle tavole del Piano delle Regole è ammesso l'ampliamento del 20% della SIp esistente.

Tale ampliamento potrà essere consentito solo a seguito dell'adeguamento della rete fognaria che dovrà essere collettata alla rete principale. Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- realizzazione sulla sponda del limitrofo fontanile di una fascia di verde piantumato con alberi d'alto fusto autoctoni integrati da arbusti;
- sistemazione di tutta l'area di proprietà anche se esterna al perimetro dell'area contornata;
- redazione di uno specifico studio geologico dell'intera area finalizzato a dimostrare la compatibilità degli interventi con il rischio di contaminazione della falda.

L'ampliamento è soggetto a specifica convenzione.

b. Per l'area produttiva indicata con il n° 2 nelle tavole del Piano delle Regole è ammesso l'ampliamento del 40% della SIp esistente.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- demolizione del fabbricato esistente lungo la scarpata dell'asta del fontanile Fasolo e sua riedificazione, con l'ampliamento massimo di cui sopra, all'esterno della fascia di rispetto del fontanile stesso;
- realizzazione sul sito del capannone da demolire di una fascia piantumata con alberi autoctoni di alto fusto;
- piantumazione di una fascia, piantumata con alberi autoctoni di alto fusto lungo l'intero perimetro dell'area di intervento;
- sistemazione di tutta l'area di proprietà anche se esterna al perimetro dell'area contornata;

Gli interventi sono soggetti a specifica convenzione.

c. Per le aree produttive inserite nel comparto delimitato dalle vie Monte Bianco, Monte Rosa, Dolomiti e strada campestre della Madonnina non è ammesso l'insediamento di attività classificate insalubri ai sensi della vigente normativa e attività comunque fonti di rumori, odori ed emissioni in atmosfera.

Art. 12– Tessuti commerciali e direzionali

1. Caratteristiche

Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di aree destinate alla attività commerciali e direzionali.

2. Obiettivi di progetto

L'obiettivo generale del Piano di Governo del Territorio è di avviare la riqualificazione delle aree commerciali e direzionali esistenti senza aumentarne la dimensione.

3. Parametri edilizi

Nelle tavole "Usi e modalità di intervento" del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "Tessuti commerciali e direzionali" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno possono essere individuati:

- il Rapporto di Copertura RC base (in alto nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo di cui all'art. 2 "Misure di incentivazione" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
- l'incremento massimo consentito del Rapporto di Copertura RC (in basso nel cartiglio) che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante trasferimento di crediti edilizi come specificato all'art. 2 "Crediti edilizi" delle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
 - mediante la monetizzazione di mq 30 per ogni mq 50 di slp o sue frazioni.

Il valore di monetizzazione deve tener conto:

1. del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale;

2. del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detto valore dovrà essere aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla corresponsione della monetizzazione come sopra definita devono comunque essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

In alternativa alla monetizzazione possono essere realizzate opere di urbanizzazione per pari valore.

Negli ambiti dei "Tessuti commerciali e direzionali" inoltre valgono i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione del suolo (Iac): 1,0 mq/mq

Altezza massima degli edifici: 10 m.

Distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m.

Distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

4. Usi

- Usi previsti:

- | | |
|------|--|
| T1 | Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato |
| T2.1 | Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq |
| T2.2 | Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq |
| T2.3 | Pubblici esercizi con slp superiore a 500 mq |
| T3 | Uffici e studi professionali |
| T4 | Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli adetti) |
| T5.1 | Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq |
| T5.2 | Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 800 mq |
| T5.3 | Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 800 mq ed inferiore o uguale a 2.500 mq |
| T6 | Commercio all'ingrosso |
| T7 | Locali di intrattenimento e svago |
| T8 | Complessi direzionali |
| T9 | Commercio al dettaglio - Grandi strutture di vendita |
| T10 | Servizi per l'industria |
| T11 | Centri di telefonia fissa |
| H1 | Attrezzature alberghiere ed extra-alberghiere |

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

Usi regolati: T5.3 e T9 solo per il settore non alimentare, fatto salvo il proseguimento delle attività in essere e il loro ampliamento nei limiti della categoria funzionale di appartenenza; per le attività di nuovo impianto sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva.

Capo 3. Ambiti del tessuto urbano consolidato. Aree di antica formazione

Art. 13 - Finalità, classificazione, indirizzi obiettivi e metodologie, definizione ambiti e criteri operativi, disposizioni particolari

1. Finalità

Il Piano di Governo del Territorio promuove la tutela dei valori storico-architettonici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare (art. 29 D.lgs. 22.01.2004 n. 42 s.m.i) e valorizzare (art. 6 D.lgs. 22.01.2004 n. 42 s.m.i) gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, ovunque essi vengano individuati.

Il Piano delle Regole individua e classifica gli edifici nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela urbanistica, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative rivolti, in virtù del principio di sussidiarietà, alla più completa integrazione sia delle disposizioni dettate dalla vigente normativa di tutela (D.lgs. 22.01.2004 n. 42 s.m.i) sia dei censimenti e dei rilievi già effettuati dagli enti di tutela sovracomunali attraverso appositi strumenti (elenchi etc, PTPR approvato con D.C.R. 06.03.01 n. 43749).

Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali;

L'Amministrazione Comunale attraverso il Responsabile del Servizio competente su parere della Commissione Paesaggio, si riserva di dettare specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso di materiali in riferimento a precise situazioni.

Spetta al Responsabile del Servizio competente su parere vincolante della Commissione Paesaggio proporre di volta in volta quale "unità minima d'intervento" garantisca il decoro e la coerenza formale e funzionale dell'intervento di recupero. Ciò anche con stretto riferimento ai contenuti al documento "Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione" ed ai suoi contenuti". A tale riguardo occorre rifarsi, al fine di orientare gli interventi di restauro e recupero, a quanto stabilito dall'art.29 del Decreto Legislativo n.42/2004.

L'Amministrazione Comunale attraverso il Responsabile del Servizio competente su parere vincolante della Commissione Paesaggio, può concedere nei fabbricati esistenti non soggetti a vincoli di tutela sovracomunale, modesti aumenti di SIp (non più del 20% dell'esistente) per creare volumi pertinenziali e di servizio all'unità principale con destinazione d'uso compatibile e integrante (rif. artt. 27-e/6 e 51 L.R. 12/05 e s.m.i.) configurabili come nuova costruzione/ampliamento, fatte salve le disposizioni delle normative vigenti in tema di distanze, sicurezza, salubrità. Tale disposizione è soggetta alle procedure convenzionali analoghe a quelle delle misure di incentivazione.

Costituiscono parte integrante del presente Capo 3 "Ambiti del tessuto urbano consolidato. Aree di antica formazione" tutte le indicazioni grafiche, tecniche, amministrative raccolte all'interno dell'elaborato "Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione".

2. Identificazione e disposizioni particolari per gli edifici e gli interventi di conservazione e recupero edilizio nei nuclei di antica formazione

Nell'elaborato "Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione" sono individuati i seguenti elementi:

a. Edifici di valore storico-architettonico e di rilievo ambientale

Appartengono a questa categoria gli edifici che, nonostante interventi di rinnovo stratificati nel tempo, presentano ancora riconoscibili le caratteristiche morfologiche, tipologiche e materiche di impianto e di facciata. Tale situazione è assimilabile a quella di intervento recente di ripristino da cui deriva la conseguente prescrizione del mantenimento dello stato attuale esito del ripristino stesso.

Si dispone l'applicazione delle prescrizioni specifiche e generali riportate nel Documento "Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione" nel rispetto sia della coerenza unitaria del progetto sia con attento riferimento ai caratteri e alla storia dell'edificio.

Interventi ammessi

Rientrano nelle seguenti categorie: manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.), manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 s.m.i.), restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.).

Si prescrive l'applicazione delle indicazioni riportate del *Documento di lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione* nel rispetto sia della coerenza unitaria del progetto sia con attento riferimento ai caratteri e alla storia dell'edificio.

Considerate l'alta qualità architettonica storica si prescrivono altresì le seguenti indicazioni:

- conservazione degli elementi architettonici identificativi sui profili morfologico, tipologico e materico mediante il restauro e/o il ripristino delle coperture, delle fronti esterne e interne;
- conservazione di massima - salvo il necessario consolidamento - delle strutture portanti orizzontali e verticali, riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno e le coperture a volta e ripristinando la geometria originaria del tetto attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, altane, terrazze, ecc.). I nuovi interventi strutturali potranno anche fare ricorso a tecnologie attuali da ritenersi compatibili;
- non ricorso di massima alle modifiche dei collegamenti interni orizzontali e verticali non richiesti dal necessario adeguamento tecnologico (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.); le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
- consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali da ritenersi compatibili;
- recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda);
- modificazione degli elementi edilizi variabili (esempio tavolati divisori) senza compromettere l'unità di eventuali volte pregevoli e soffitti in legno;
- inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali;
- introduzione di nuove scale e ascensori entro l'edificio quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba in ogni caso recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- uso a scopo residenziale dei sottotetti in conformità con la legislazione regionale vigente; per l'illuminazione e l'aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di abbaini e senza alcuna alterazione della geometria di copertura (pendenze e articolazione);

E' ammessa la realizzazione di posti auto purché:

- nei posti auto interrati i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, ecc.) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e le pavimentazioni e i giardini vengano reintegrati secondo il disegno e i materiali originari;
- nei posti auto al piano terra degli edifici l'accesso sia situato sui fronti interni degli edifici e ricavato prioritariamente da aperture esistenti o ritrovate;
- le nuove aperture per la creazione di posti auto dovranno essere situate di norma sui fronti interni e studiate in modo da non alterare l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio;
- le eventuali nuove aperture per la creazione di posti auto negli edifici dovranno essere assentite con il progetto di recupero e di ridisegno delle aperture dell'intero edificio.

E' obbligatorio:

- conservare (con le precisazioni dei punti precedenti) le facciate interne ed esterne e la loro partitura mettendo eventualmente in luce aperture originarie ritrovate; conservare i volumi esistenti, la geometria e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare l'impianto delle scale e i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente (superfettazioni) che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

b. Edifici (anche di recente costruzione) compatibili con i caratteri del tessuto di antica formazione e con rilievo tipologico e morfologico

Appartengono a questa categoria gli edifici ricadenti negli ambiti di antica formazione che pur non manifestando un rilievo storico architettonico o ambientale specifico si ritengono ben assimilabili agli stessi

rispetto ai caratteri dell'architettura storica e dell'edilizia tradizionale locale nonché rispetto al sedime e al contesto pur – in alcuni casi – avendo subito interventi edilizi di diversa natura in periodi anche recenti.

La classificazione e le conseguenti indicazioni di intervento perseguono, per questi edifici, la conservazione e l'adeguamento rivolto ad una maggiore compatibilità rispetto al tessuto storico di valore.

Si dispone l'applicazione delle prescrizioni specifiche e generali riportate nel Documento *“Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione”* nel rispetto sia della coerenza unitaria del progetto sia con attento riferimento ai caratteri e alla storia dell'edificio.

Interventi ammessi

Rientrano nelle seguenti categorie: manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.), manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.), restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.), ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i) con verifica dell'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045 mediante apposita scheda.

c. Edifici (anche di recente costruzione) compatibili con i caratteri del tessuto di antica formazione e con rilievo morfologico

Appartengono a questa categoria gli edifici ricadenti negli ambiti di antica formazione che pur non manifestando un rilievo storico architettonico o ambientale specifico si ritengono ben assimilabili rispetto all'impianto morfologico e al contesto pur avendo subito interventi edilizi di diversa natura.

La classificazione e le conseguenti indicazioni di intervento perseguono, per questi edifici, la conservazione del sedime storico.

Si dispone l'applicazione delle prescrizioni specifiche e generali riportate nel Documento *“Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione”* nel rispetto sia della coerenza unitaria del progetto sia con attento riferimento ai caratteri e alla storia dell'edificio.

Interventi ammessi

Rientrano nelle seguenti categorie: manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.), manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.), restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.), ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i) con verifica dell'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045 mediante apposita scheda.

Gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e contestuale ricostruzione) sono rivolti al miglioramento dell'ambiente urbano e delle condizioni strutturali, igieniche e funzionali degli edifici.

In caso di sostituzione edilizia è consentito utilizzare la superficie preesistente; sono possibili modifiche planimetriche rispetto al sedime dell'edificio demolito sino a 100 cm. per ogni lato. Il nuovo edificio non potrà in ogni caso superare l'altezza massima degli edifici circostanti.

d. Edifici di recente ristrutturazione o costruzione in contrasto con i caratteri del tessuto di antica formazione

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione recente (dagli anni 70 ad oggi) o ad una ristrutturazione radicale che abbiano condotto a soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti e comunque conforme agli indirizzi di valorizzazione funzionale da ritenersi compresa nell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i) con verifica dell'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045 mediante apposita scheda.

e. Elementi di valore artistico o architettonico da conservare

Sono gli elementi qualificanti gli edifici quali: archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico anche con particolare attenzione alla consistenza materica originaria devono essere tutelati e conservati.

Si dispone l'applicazione delle prescrizioni specifiche e generali riportate nel Documento *“Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione”* nel rispetto sia della coerenza unitaria del progetto sia con attento riferimento ai caratteri e alla storia dell'edificio.

f. Elementi e materiali risalenti ad interventi di epoca recente in contrasto architettonico con i caratteri del tessuto antico da rimuovere

Sono gli elementi superfetativi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico quali: scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, tamponamenti di vecchi androni o loggiati con serramenti di foggia e materiali impropri, tettoie e

depositi, ecc. Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

Al fine di rimuovere gli elementi e i materiali in contrasto con i caratteri del tessuto antico potranno essere utilizzati incentivi, sottoforma di SIp aggiuntiva e fino ad un massimo del 10% della SIp esistente.

g. Altezza degli edifici adiacenti alla zona A1

In ogni caso quale che sia la zona nella quale si trova l'edificio, ove questo sia adiacente ad altro in zona A1, non può essere superata l'altezza massima di quest'ultimo, fermo restando che si applica l'altezza massima della zona in cui si trova l'edificio se minore rispetto a quella della zona A1.

Disposizioni ulteriori

Mediante presentazione di richiesta motivata e ammessa la possibilità di cambiare la categoria di appartenenza degli edifici e conseguentemente della categoria di intervento previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio.

3 - Disposizioni particolari per gli spazi aperti negli ambiti di antica formazione

La consistenza e lo stato di conservazione dello spazio aperto è fortemente connesso alla situazione edilizia dell'edificio pertanto l'intervento di conservazione dello spazio esterno risulta più incisivo ove lo stato di conservazione è cattivo oppure ove sono stati inseriti elementi di forte contrasto. Si dispone comunque la possibilità manutentiva nel rispetto dei caratteri originari e la necessità di ripristino della situazione originaria in presenza di elementi contrastanti laddove siano presenti.

Nell'elaborato "*Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione*" sono contenuti i seguenti elementi di identificazione a cui si associano precise disposizioni:

a. Giardini di pregio ambientale

Per giardino di pregio ambientale si intende un complesso unitario sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali e percorsi pedonali e relativi parcheggi e vincolato ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. Criteri generali di progettazione: deve essere salvaguardato il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione, la coerenza dell'impianto vegetazionale.

E' vietato frazionare i parchi e i giardini con recinzioni anche di tipo leggero; eventuali necessarie delimitazioni nell'ambito dei parchi debbono effettuarsi con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale attraverso il Responsabile del Servizio competente su parere vincolante della Commissione Edilizia e/o supporto della Commissione Paesaggio.

Le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

b. Spazi pubblici

Il disegno degli spazi pubblici deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucciolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere dell'eventuale frequentazione notturna.

Le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, ecc...) devono essere mantenute.

Gli spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come gli eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non devono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza.

Eventuali nuovi spazi pubblici devono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili.

Non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

c. Corti e cortili

E' vietato frazionare le corti e i cortili con recinzioni anche di tipo leggero.

Eventuali spazi destinati a parcheggio devono essere possibilmente defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, ecc.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti. Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra di tradizione locale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

d. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno destinati alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi. Negli spazi destinati agli orti i capanni devono essere realizzati con struttura ed infissi in legno e devono avere altezza massima di 2,2 m; le recinzioni devono essere di materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 m.

Le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

All'interno degli ambiti di tessuto storico consolidato, in particolare in presenza di edifici di valore storico-architettonico e di rilievo ambientale, ma altresì corrispondenza di edifici di cui alle sopra indicate categorie b), c) e d) o di spazi aperti comunque classificati, è viceversa vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni eventualmente individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

Art. 14 - Insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico (zona A1)

1. Descrizione dell'ambito

Gli insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico comprendono le parti di territorio interessate da tutela sovracomunale storico – architettonica e paesaggistica e quanto appartiene alla loro pertinenza (giardini, parchi, etc), nonché comparti assimilabili per analogo interesse.

Dette zone sono individuate come zone di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico-paesaggistico

In particolare si rilevano i seguenti immobili:

1 - Edifici vincolati/tutelati (ai sensi art. 10 - beni culturali - dlgs 22.01.04 n. 42)

- A - Complesso di caccia visconteo (1)
- B - Casa Pisani Dossi (2)
- C - Palazzo Brentano, Carones, Tonta, Pagani (3)
- D - Santuario della Madonna (4)
- E - Avanzi di architettura lombarda
- F - Villa Frisiani, Olivares, Ferrario (5)
- G - Casa Massari (6)
- H - Complesso di villa Manzoli (7)
- I - Gruppo di case coloniche Manzoli
- L - Corte S. Antonio (8)
- M - Ex consorzio agrario (9)

2 - Immobili vincolati/tutelati (ai sensi art. 131 - beni paesaggistici - dlgs 22.01.04 n. 42)

- A - Giardino dell'ente comunale di assistenza – casa di riposo don Felice Cozzi
- B - Giardino Mereghetti
- C - Parco Manzoli
- D - Giardino Corbellini
- E - Giardino Pisani Dossi
- F - Giardino Pagani
- G - Parco Padri Somaschi del palazzo Brentano
- H - Parco Ferrario
- I - Giardino Pisani Dossi (p.zza 1° maggio)

3 - Immobili censiti/vincolati da PTCP vigente (oltre a quelli inseriti nei precedenti elenchi 1, 2)

- A - Chiesa di S. Vittore (10)
- B - Chiesa di S. Sebastiano (11)
- C - Villa Pagani-Della Torre (12)
- D - Villa De Vecchi (13)

- E - Villa tra via Volta e Via Roma ex proprietà Cislighi (14)
- F - Villa Via Roma (15)
- G - Villa Favorita (16)
- H - percorso storico - paesaggistico Via Roma, Corso Garibaldi, Via del Crocifisso, Via San Sebastiano

4 - Immobili censiti/vincolati da prg vigente (oltre a quelli inseriti nei precedenti elenchi 1, 2, 3)

- A - Villa Castiglioni- Figueroa – Via Sant'Ambrogio (17)
- B - Villa Colombini – Via Volta (18)
- C - Villa Figuerha - Via Volta n. 58 proprietà Meroni (19)
- D - Villa - Via Volta n. 93 e 93° proprietà Maggiolini (20)
- E - Villa - Via Volta n. 69 ex proprietà Capsoni (21)
- F - Villa Pagani – Via Volta n. 67 (22)
- G - Villa Galeazzi – Via Volta n. 40 (23)
- H - Villa Sambinello-Pecchio – Via Volta n. 65 (24)
- I - Villa Zari – Via Volta n. 61 (25)
- L - Edificio liberty ex OMNI – via Verdi (26)
- M - Proprietà Jacometti (area standard) – via S. Sebastiano (27)
- N - Villa Nanni Rosiello – Via Verdi 109 (28)
- O - Villa Mereghetti (29)
- P – Cà Erba (30)

5 - percorsi censiti da rilievo (sono compresi anche quelli inseriti nel precedente elenco 3)

- A - Via 4 novembre, Via Brera, via C. Cattaneo
- B - Via Mussi
- C - Via Cavour, via Villoresi, via Volta

2. Destinazione d'uso

- Usi previsti:
- R1 Abitazioni residenziali
- T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
- T2.1 Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
- T2.2 Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
- T3 Uffici e studi professionali
- T4 Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti)
- H1 Attrezzature alberghiere ed extra alberghiere
- T12 Attrezzature Culturali

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

- Usi regolati da specifica convenzione: H1.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Ogni intervento comportante la trasformazione della destinazione d'uso di una preesistente attività commerciale dovrà dimostrare il soddisfacimento del parametro di almeno 2 posti auto per alloggio nel caso di trasformazione a residenza e di una superficie pari al 100% della Slp nel caso di trasformazione ad uffici. Tali spazi dovranno essere ricavati su ambiti di proprietà esclusiva o interrati nel sottosuolo.

3. Classificazione degli interventi

Nelle zone classificate come insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo art. 27/a-b-c L.R. 12/05 e s.m.i., secondo le indicazioni contenute nella nel documento *Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione* e nelle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o al piano interrato nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni o di utilizzo del sottosuolo pubblico mediante convenzione, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti.

E' vietato il ricorso alla LR 15/96 s.m.i per il recupero dei sottotetti per fini abitativi.

4. Modalità attuative

a - sono assoggettate a D.I.A. tutte le opere minori, ad esclusione della manutenzione ordinaria, su immobili soggetti a vincolo sovracomunale come previsto dall'art. 21 D.lgs 42/04. In tal caso è necessario allegare copia della documentazione autorizzativa emessa dall'ente di Tutela (Soprintendenza).

b - sono assoggettate a permesso di costruire o D.I.A. le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento. (art. 27 e art. 33 L.R. 12/05 s.m.i.)

c - gli interventi comportanti modifiche alle destinazioni d'uso per Slp superiori a 250 mq con incremento del peso insediativo residenziale o l'aumento del numero delle unità immobiliari, sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo di Recupero o di permesso di costruire convenzionato con l'individuazione delle relative aree standard ai sensi della legislazione vigente e degli indirizzi e prescrizioni del Piano dei Servizi.

5. Parametri

Densità edilizia

la densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valori storico-architettonico-paesaggistico.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte in epoca recente e/o non coerenti col carattere dell'edificio.

Distanze

Le distanze minime dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici dovranno essere quelle preesistenti.

Art. 15 – Insediamenti antichi urbani (zona A2)

1. Descrizione dell'ambito

Le zone denominate insediamenti antichi urbani comprendono l'intero tessuto storico edificato del capoluogo e piccole parti delle frazioni. La definizione deriva dalla lettura della consistenza edilizia più aggiornata e di ciò che intende rappresentare nell'aspetto architettonico (morfologia, tipologia, materiali) e nelle funzioni. In tale condizione l'approccio di intervento pur avendo prevalente natura conservativa (art. 29 Dlgs 42/2004 e s.m.i.) può rientrare anche nelle classificazioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 27/d - f L.R. 12/05 e s.m.i.). In tal caso si osserveranno prescrizioni metodologiche e insieme iter di approvazione col ricorso, laddove da ritenersi necessario, a Piani Attuativi di Recupero.

Dette zone sono individuate come zone di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico.

2. Destinazione d'uso

- Usi previsti:	R1	Abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
	T2.1	Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
	T2.2	Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
	T3	Uffici e studi professionali
	T4	Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti)
	H1	Attrezzature alberghiere ed extra alberghiere
	T12	Attrezzature Culturali
	T5.1	Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita con SV superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq

- Usi regolati da specifica convenzione: H1

In queste zone è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Ogni intervento comportante la trasformazione della destinazione d'uso di una preesistente attività commerciale dovrà dimostrare il soddisfacimento del parametro di almeno 2 posti auto per alloggio nel caso di trasformazione a residenza e di una superficie pari al 100% della SIp nel caso di trasformazione ad uffici. Tali spazi dovranno essere ricavati su ambiti di proprietà esclusiva o interrati nel sottosuolo.

3. Classificazione degli interventi

Nelle zone classificate come ambiti del centro antico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente consistenti in:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia ovvero demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivate ragioni (degrado statico e funzionale, contrasto con i caratteri storici del contesto) ove non si tratti di edifici di valore storico architettonico e di rilievo ambientale e ove non presenti caratteri ed elementi di valore storico artistico;
- c) ristrutturazione urbanistica;

secondo le indicazioni contenute nell'elaborato *Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione* e nelle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o al piano interrato nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni o di utilizzo del sottosuolo pubblico mediante convenzione, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti.

E' consentito il recupero dei sottotetti senza modifica delle falde dei tetti.

4. Modalità attuative

a - sono assoggettate a permesso di costruire o D.I.A. le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento (art. 27 e art. 33 L.R. 12/05 s.m.i.) ;

b - gli interventi comportanti recupero edilizio (rif. art. 27 a,b,c,d L.R. 12/05 e s.m.i.) con modifica della destinazione d'uso per SIp superiori a mq. 250, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire convenzionato con l'individuazione delle relative aree standard ai sensi della legislazione vigente e degli indirizzi e prescrizioni del Piano dei Servizi.

c- nel caso in cui l'edificazione esistente sia in contrasto con i caratteri ambientali, tipologici e architettonici del contesto, ovvero non possa essere oggetto di interventi conservativi o di ristrutturazione edilizia è ammesso intervenire con demolizione e nuova costruzione attraverso un Piano Attuativo di recupero o con permesso di costruire convenzionato, come indicato al precedente punto b.

d- nel caso di nuova costruzione l'edificazione è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato.

5. Parametri

Densità edilizia

- la densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, tenendo conto che si considera esistente, sempreché risulti dalle mappe catastali, anche la parte di volume interamente coperta e chiusa almeno lungo un lato del fabbricato, anche relativa a edifici rustici nello stato di fatto non adibiti ad uso residenziale.

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

- per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media dell'isolato di riferimento, con un massimo di 3,00 mc/mq. Nel caso di volumi esistenti e crollati fa testo la documentazione catastale e quella desunta al più vecchio PRG (1982).

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte in epoca recente e/o non coerenti col carattere dell'edificio.

Distanze

Le distanze minime dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona. Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

Art. 16 – Insediamenti antichi di formazione rurale (zona A3)

1. Descrizione dell'ambito

Le zone denominate insediamenti antichi di formazione rurale comprendono i comparti che per tipologia, posizionamento e funzione (seppur dismessa) risultano riconducibili al sistema delle cascine e delle aziende agricole storiche. Trattasi di edifici non compresi nell'aggregato urbano che fungono quasi sempre da caposaldo di proprietà rispetto all'uso agricolo e zootecnico storico spesso non più attivo. In tale condizione l'approccio di intervento pur avendo natura conservativa (art. 29 Dlgs 42/2004 s.m.i.) può rientrare anche nelle classificazioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 27 punto d - e L.R. 12/05 s.m.i.). In tal caso si osserveranno prescrizioni metodologiche e insieme iter di approvazione col ricorso, laddove da ritenersi necessario, a Piani Attuativi di Recupero.

Dette zone sono individuate come zone di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico.

In particolare si rilevano i seguenti immobili:

1 - Immobili censiti/vincolati da prg vigente e da ptcp

- n°1 - cascina Scuola e Prepositurale
- n°2 - cascina Ramponi
- n°3 - cascina Buscaglia
- n°4 - cascina Malpiazza
- n°5 - cascina Fornace
- n°6 - cascina Cantalupa
- n°7 - cascina Leone Santi
- n°8 - cascina Zucca
- n°9 - cascina Soncera
- n°10 - cascina Chiappana
- n°11 - cascina Brambilla
- n°12 - cascina Conte

2 - Immobili censiti/vincolati da ptcp vigente

- cascina S.Ambrogio - Isolato n.23
- cascina Bianca-Carones - Isolato n.29
- cascina Americana - Isolato n.158
- cascina Balzarotti - Isolato n.174
- cascina S. Biagio - Isolato n.174
- cascina Milanese - Isolato n.177
- cascina Manzoli - Isolato n.182
- cascina Cislighi - Isolato n.220
- cascina Luna - Isolato n.223
- cascina S. Carlo - Isolato n.227
- cascina Rondena - Isolato n.230
- cascina Costanza - Isolato n.230
- cascina Morlacca - Isolato n.237
- cascina Cantona - Isolato n.245
- cascina Casalina - Isolato n.252
- cascina Cantalupetta - Isolato n.262
- cascina Nuova (demolita) - Isolato n.240

3 - Immobili censiti da rilievo sul territorio

Cascina Beretta - Isolato n. 28
 Cascina Sansotta - Isolato n. 55
 Cascina Caprera - Isolato n. 63
 Cascina Mussi - Isolato n. 63
 Cascina Lucini - Isolato n.137
 Cascina Anguria - Isolato n. 213
 Cascina Sorianino - Isolato n. 237
 Cascina Oldani - Isolato n. 247
 Cascina Impero - Isolato n. 253
 Cascina Belgioiosello - Isolato n. 255

2. Destinazione d'uso

- Usi previsti:	A1	Abitazioni agricole
	A2	Fabbricati di servizio
	A5	Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali
	A6	Rimesse
	R1	abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
	T2.1	Pubblici esercizi con slp inferiore o uguale a 250 mq
	T2.2	Pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq ed inferiore o uguale a 500 mq
	T3	Uffici e studi professionali
	T4	Artigianato di servizio (ad esclusione delle attività insalubri di I classe ai sensi della normativa vigente, nonché delle attività che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni o altro e anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti)
	H1	alberghi e affini
	P1	Artigianato produttivo e industria

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

L'insediamento degli usi R1, T1, T2.1, T2.2, T3, T4, H1, P1 sono condizionati dalla presenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

- Usi regolati da specifica convenzione: H1, P1

E' sempre ammesso l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Ogni intervento comportante la trasformazione della destinazione d'uso di una preesistente attività commerciale dovrà dimostrare il soddisfacimento del parametro di almeno 2 posti auto per alloggio nel caso di trasformazione a residenza e di una superficie pari al 100% della Slp nel caso di trasformazione ad uffici. Tali spazi dovranno essere ricavati su ambiti di proprietà esclusiva o interrati nel sottosuolo.

Per le cascine ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano le destinazione d'uso ammessa è quella agricola. Possono essere previste funzioni d'uso ad essa compatibili che dovranno, in ogni caso, essere verificate dal Parco Agricolo Sud Milano.

3. Classificazione degli interventi

Nelle zone classificate come insediamenti antichi di formazione rurale sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente consistenti in:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ovvero demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivate ragioni (degrado statico e funzionale, contrasto con i caratteri storici del contesto) ove non si tratti di edifici di valore storico architettonico e di rilievo ambientale e ove non presenti caratteri ed elementi di valore storico artistico;
- ristrutturazione urbanistica;

secondo le indicazioni contenute nel documento *Lettura e regolamentazione dei nuclei di antica formazione* e nelle presenti norme:

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o al piano interrato nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni o di utilizzo del sottosuolo pubblico mediante convenzione, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti.

E' consentito il recupero dei sottotetti senza modifica delle falde dei tetti.

4. Modalità attuative

Gli immobili ricadenti negli ambiti tutelati dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i. andranno preventivamente assoggettati a procedura di Autorizzazione Paesaggistica".

a - sono assoggettate a permesso di costruire o D.I.A. le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento (art. 27 e art. 33 L.R. 12/05 s.m.i.);

b - gli interventi comportanti recupero edilizio (rif. art. 27 a,b,c,d L.R. 12/05 e s.m.i.) con modifica della destinazione d'uso per Slp superiori a mq. 250, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati all'approvazione di permesso di costruire convenzionato con l'individuazione delle relative aree standard ai sensi della legislazione vigente e degli indirizzi e prescrizioni del Piano dei Servizi.

c- nel caso in cui l'edificazione esistente sia in contrasto con i caratteri ambientali, tipologici e architettonici del contesto, ovvero non possa essere oggetto di interventi conservativi o di ristrutturazione edilizia per motivi tecnici dimostrati con apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, è ammesso intervenire con demolizione e nuova costruzione attraverso un Piano Attuativo di Recupero o con permesso di costruire convenzionato, come indicato al precedente punto b.

d - in relazione al patrimonio edilizio rurale ricompreso nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto all'articolo 25 "territori agricoli di cintura metropolitana" e, ove presente, all'art.39 "Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico" delle n.t.a. del PTC del Parco. Il patrimonio edilizio rurale esistente dovrà essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva, sia in quanto testimonianza storico-architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del Parco, sia in quanto contenitore delle attività agricole che il PTC salvaguarda.

5. Parametri

Densità

- la densità edilizia degli interventi non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, tenendo conto che si considera esistente. Nel caso di volumi esistenti e crollati fa testo la documentazione catastale e quella desunta al più vecchio PRG (1982).

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte in epoca recente e/o non coerenti col carattere dell'edificio.

Distanze

Le distanze minime dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona. Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

Capo 4. Ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica

Art. 17 - Finalità, definizioni, disposizioni generali

1. Finalità

Il Piano di Governo del Territorio pone le basi per l'avvio di un complessivo processo di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Esso deve avvenire tramite la salvaguardia dell'attuale sistema di paesaggio rurale con i suoi elementi, tramite la ricostituzione delle connessioni ecologiche, quali fontanili con sponde naturali, siepi compatte, filari alberati, prati stabili e alcuni boschi. In alcuni casi sarà solamente necessario favorire i processi spontanei di rinaturalizzazione.

Ciò sarà reso possibile attraverso il meccanismo dei crediti edilizi o altre forme di incentivazione (finanziamenti europei per arboricoltura, etc.). Sarà opportuno incoraggiare, anche con strumenti di informazione dedicati, lo sviluppo di tecniche agrarie a basso impatto (agricoltura integrata e agricoltura biologica).

La funzione agricola a basso impatto territoriale e l'incremento della rete ecologica locale, andranno perseguiti favorendo la massima articolazione di habitat e proteggendo il sistema delle acque superficiali. L'articolazione potrà avvenire anche tramite l'impianto di boschi da legno o per la produzione di biomassa, che forniscano una certa sostenibilità economica. I corsi d'acqua dovranno essere, ove possibile, protetti da fasce tampone di vegetazione naturale che impedisca il percolamento dei nutrienti dall'ambiente circostante. In alcuni casi si potranno favorire boschi di nuovo impianto con funzione ecologica. Questo arricchimento di habitat del territorio favorirà un incremento di specie vegetali ed animali, in particolar modo nelle aree non sottoposte a tutela attiva o passiva.

2. Obiettivi

Attraverso una sapiente programmazione naturalistica si dovrà contemporaneamente assicurare il miglioramento ambientale sia dal punto di vista del risultato ecologico sia dal punto di vista dell'arricchimento del paesaggio visivo.

Sarà opportuno favorire il miglioramento delle aree agricole principali in termini ambientali per meglio integrarle con i sistemi ambientali adiacenti.

La localizzazione dei diversi tipi di elementi da ricostruire ed eventualmente le fasi di taglio delle arboricoltura da legno o da biomassa dovrà seguire uno specifico programma, in modo da garantire una buona qualità paesaggistica.

Per gli interventi di riqualificazione ambientale, ricostruzione delle siepi o di boschi, dovrà esser previsto l'utilizzo esclusivo di specie arboree ed arbustive spontanee o completamente naturalizzate nel tradizionale paesaggio agricolo lombardo.

3. Definizioni

Ai fini della costruzione della rete ecologica valgono le seguenti definizioni:

- *rete ecologica*

Si intende per "rete ecologica" l'insieme delle superfici e dei corridoi che concorrono al mantenimento di un efficiente livello ecologico e permettono le connessioni per le specie, diventando base per la conservazione della biodiversità.

- *buffer*

Si intende per "buffer" una fascia di dimensioni variabili che si sviluppa attorno ad un elemento di valore ecologico (es. un corso d'acqua) al fine di garantirne la sopravvivenza ed eventualmente il miglioramento delle condizioni chimico fisiche e biologiche.

- *banda boscata*

Si intende per banda boscata una formazione lineare ad alta densità costituita da formazioni plurifilari di 2-4 file o a distribuzione irregolare formate da alberi, alberi a ceppaia, arbusti.

- *forestazione*

La realizzazione di buffer e di bande si configurano come interventi di forestazione. La forestazione di aree verdi arricchisce sensibilmente il territorio sia da un punto di vista paesaggistico che ambientale andando a creare microsystemi dove viene mantenuta la biodiversità e dove si costituiscono possibili corridoi ecologici e barriere naturali alla diffusione di inquinanti e del rumore.

4. Disposizioni generali per l'edificazione esistente in area agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo

Per gli edifici rurali esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo e non abusivi, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici residenziali esistenti, non connessi alla conduzione del fondo agricolo, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento, per sopralzo e/o estensione, così come di seguito specificato:

- tutti gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno una SIp esistente superiore a 20 mq e inferiore a 75 mq possono ampliarsi fino a raggiungere 90 mq;
- per gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno una SIp superiore a 75mq è concesso un ampliamento massimo del 30% della SIp.

Per gli edifici ricadenti all'interno del Parco Sud l'ampliamento massimo è pari al 20% della SIp.

Per gli edifici residenziali esistenti, non connessi alla conduzione del fondo agricolo, e non ricompresi nel perimetro del Parco Sud che abbiano già utilizzato il bonus di ampliamento successivamente alla data del 4/4/2002, tale ampliamento non è consentito.

Analogamente per gli edifici residenziali esistenti, non connessi alla conduzione del fondo agricolo, e ricompresi nel perimetro del Parco Sud e che abbiano già utilizzato il bonus di ampliamento successivamente alla data del 3/8/2000, tale ampliamento non è consentito.

L'ampliamento degli edifici residenziale esistenti, non connessi alla conduzione del fondo agricolo, deve comunque essere associato all'aumento della massa boscata; a tal fine deve essere garantita la messa a dimora di un albero di prima grandezza ogni 10 mq di SIp in ampliamento.

Per gli edifici esistenti a destinazione non residenziale e non connessi alla conduzione del fondo agricolo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. La modifica della destinazione di questi edifici costituisce variante al Documento di Piano, fatte salve le norme di cui all'articolo 28 comma 2 delle presenti norme.

Per le cascine, espressamente individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole valgono le disposizioni contenute nel Capo 3 "Ambiti del tessuto urbano consolidato Aree di antica formazione" del Titolo 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' consentito il recupero dei sottotetti senza modifica delle falde dei tetti.

All'interno degli ambiti del tessuto extraurbano, è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni eventualmente individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

5. Disposizioni per la tutela del verde

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala non inferiore a 1:500 e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti e le relativi radici, osservando nell'edificazione e negli scavi, la distanza minima di 5 m. dal colletto del tronco.

Sono consentiti interventi di restauro forestale e vegetazionale da parte degli enti pubblici a ciò preposti e comunque senza alcuna introduzione di specie non autoctone.

In sede di progetto è fatto obbligo di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposite tavole le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate), precisando le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, ed indicando le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, illuminazione) e di arredo.

Per motivi ecologici ed ambientali, il Sindaco o il dirigente preposto può imporre una particolare "manutenzione" del bosco, che preveda l'abbattimento delle piante malate e la ripiantumazione.

Sono vietati movimenti di terra, scavi, riporti, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia anche nella fascia subacquea se non autorizzati espressamente da enti e istituzioni competenti.

E' vietata la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di materiali di rifiuto, rottami di automobili e di altri depositi estranei all'attività agricola.

In quanto alle recinzioni valgono le prescrizioni di cui alle norme del Documento di Piano.

6. Disposizioni generale

Negli ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica è consentita la realizzazione di piste ciclabili

7. Classificazione

In relazione alla classificazione di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005 il territorio comunale viene suddiviso in:

- aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche non trasformabili;
- zone agricole produttive;
- zone agricole interne al Parco Agricolo Sud Milano;
- zone in estensione del PLIS del Gelso.

Art. 18 – Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico non trasformabili e varchi

Le aree così classificate non sono trasformabili ai sensi della L.R. 12/2005. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori e di trasformazione dello stato dei luoghi. Per gli edifici esistenti all'interno di tale aree sono concesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Più in particolare non sono trasformabili le seguenti zone individuate nelle tavole 4 "Vincoli" del Documento di Piano:

- le aree boscate,
- gli ambiti di rilevanza naturalistica,
- gli elementi della rete ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (corridoi ecologici primari e secondari);
- i varchi non edificati localizzati lungo via Pascoli e via Paganini e individuati nelle cartografie del Piano delle Regole. I varchi così individuati non possono essere occupati da qualsivoglia edificio al fine di consentire la continuità ambientale ed ecologica lungo la direzione nord-sud.

In queste aree vanno favoriti gli interventi gestionali che migliorino ulteriormente la qualità degli ecosistemi e del paesaggio. Gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, alla messa in sicurezza delle aree interessate da fenomeni di instabilità idrogeologica dovranno ricorrere preferibilmente alle tecniche dell'ingegneria naturalistica. Sarà altresì importante controllare le specie infestanti che possono creare forti interferenze con gli ecosistemi naturali. Particolare attenzione dovrà quindi essere posta agli interventi negli impluvi, anche in ragione del loro elevato valore di connessione ecobiologica tra la riserva di naturalità e le zone contermini.

Gli obiettivi di intervento relativamente ai sistemi ecologici di rilevanza naturalistica sono:

- dal punto di vista *idrogeologico* la tutela dell'habitat, il riassetto idrologico, l'estesa utilizzazione boschiva;
- dal punto di vista *paesistico* la salvaguardia ambientale generica, la tutela di particolari connotati del territorio, l'esaltazione delle sue peculiarità paesaggistiche.

Costituiscono esclusiva eccezione al vincolo di non trasformabilità di tali aree, gli interventi finalizzati all'installazione di impianti e reti per le telecomunicazioni di cui al DLgs 259/2003, connotati da funzioni di pubblica e generale utilità, tra cui le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, esclusivamente in corrispondenza dei siti individuati con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

Art. 19 – Zone agricole produttive

1. Obiettivi

Obiettivi di intervento per le zone agricole sono:

- la tutela e il potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali;
- la conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche in quanto facenti parte della rete ecologica;
- il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

2. Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione

Vi sono ammesse le attività agricole coerenti con tali obiettivi e gli edifici connessi all'agricoltura.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni può essere rilasciato nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale (art. 60 della LR 12/2005) mediante rapporto convenzionale.

L'edificabilità, nel rispetto del punto precedente, è soggetta ai seguenti parametri:

- indice di sfruttamento per edifici residenziali ad uso dell'imprenditore agricolo: secondo le disposizioni legislative regionali vigenti;
- superficie minima aziendale per la realizzazione di edifici residenziali: 15.000 mq, anche frazionati, e nei comuni contermini, purché della stessa proprietà; lotto minimo da edificare: 1.500 mq;
- rapporto di copertura per edifici funzionali alla conduzione del fondo (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli): secondo le disposizioni legislative regionali vigenti;
- altezza massima: 6,70 m. per gli edifici abitativi.
- distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a 5 m;
- distanze degli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a 10 m.

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura, in conformità e secondo le disposizioni della legislazione regionale vigente, si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà, anche non contigui e dislocati nei comuni contermini.

Le urbanizzazioni sono a carico di chi costruisce.

3. Destinazione d'uso

- Usi previsti:	A1	Abitazioni agricole
	A2	Fabbricati di servizio
	A3	Strutture per allevamenti aziendali
	A4	Strutture per colture aziendali in serra
	A5	Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali
	A6	Rimesse

Tutti gli altri usi sono vietati.

In particolare è vietata l'installazione di impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, di ponti radio ed apparecchiature ad esse funzionali che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici ad alta frequenza, fatta eccezione per le localizzazioni individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole.

Sono ammessi gli interventi finalizzati alla produzione di energia anche con impianti fotovoltaici. Tale possibilità è comunque esclusa nelle zone soggette a tutela così come individuate nella tavola dei vincoli del PGT. Gli impianti di produzione di biogas sono sempre ammessi.

4. Disposizioni per gli allevamenti e concimaie

1. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuovo impianto devono rispettare le seguenti distanze rispetto ai limiti degli azionamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziarie:

- 400 m. per allevamenti suinicoli e avicoli,
- 200 m. per tutti gli altri allevamenti.

In relazione alle case sparse o isolate valgono le seguenti distanze:

- 100 m. per tutti gli allevamenti.

In relazione ai corpi idrici identificati nel reticolo idrico minore valgono inoltre le seguenti distanze:

- 100 m. per allevamenti suinicoli e avicoli,
- 50 m. per tutti gli altri.

Dette distanze potranno essere ridotte del 50% in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono nell'applicare le Migliori Tecniche Disponibili (così come definite nel d. lgs. 372/99), sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurre l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica e, contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante. Il trattamento anaerobico può essere effettuato sia con impianti complessi a tenuta d'aria e con recupero del biogas prodotto sia lasciando riposare il refluo nelle vasche su cui viene posto un semplice telo galleggiante per il recupero del metano prodotto.

2. Gli spazi delle abitazioni interne all'azienda agricola non devono comunicare con le stalle e altri ricoveri per animali in genere e non devono avere aperture finestrate sulla stessa facciata, se non a distanza tale (minimo 50 m.) da consentire una sufficiente separazione.

Nelle nuove edificazioni non si devono destinare ad abitazione locali soprastanti i ricoveri per animali.

I recinti all'aperto devono essere dislocati almeno a 50 m. dalla parte abitativa e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Le concimaie, le vasche, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 m. e comunque tali da non arrecare molestie.

3. La presenza di stalle e concimaie esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso diverso dall'agricoltura entro analoghe distanze.

Art. 20 – Aree agricole interne al Parco Agricolo Sud Milano

All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, ferme restando le prescrizioni e indicazioni derivanti dalla normativa dell'Ente Parco contenute nel relativo PTC approvato con DGR 3 Agosto 2000 n° 7/818 e dal Piano di Settore Agricolo (PSA) approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo del Parco n° 33 del

17/07/2007, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 25 "Zone agricole produttive". In relazione agli insediamenti inclusi nei territori del Parco, le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 25 delle NTA del PTC del Parco nonché dagli specifici ambiti ed elementi puntuali di tutela indicati nel medesimo Piano del Parco. Per la disciplina della trasformazione d'uso degli edifici e strutture rurali e per gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli si applicano le norme contenute nell'art 25 commi 5,6 delle NTA del PTC del Parco.

Per la disciplina degli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola nei territori agricoli di cintura metropolitana del Parco Agricolo Sud Milano, l'edificazione ad uso agricolo, ove ammessa, deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- ai fini del contenimento dell'impatto paesaggistico i nuovi edifici dovranno essere adeguati allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del parco;
- ai fini del contenimento dell'impatto paesaggistico l'edificazione dovrà essere collocata ad una distanza non inferiore a 150 m dalle strade pubbliche ed essere adeguatamente protetta da elementi vegetali con funzione di filtro o barriera (buffer o banda boscata); le strade private di accesso non possono essere asfaltate;
- ai fini del contenimento dei fenomeni urbanizzativi e dei relativi costi la nuova edificazione è concessa solo se in presenza delle opere di urbanizzazione.

All'interno del perimetro del Parco, lo strumento urbanistico ammette, in eccezionale deroga alle prescrizioni sopra indicate e per scopi di pubblica e generale utilità, la possibilità di insediamento di n°2 Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, individuate con apposita e dedicata simbologia sulle tavole del Piano delle Regole (SRB 11 ed SRB 12). Per tali impianti i privati gestori delle reti, eventualmente interessati, dovranno richiedere e conseguire Autorizzazione Paesaggistica, assoggettandosi alle prescrizioni impartite dall'Ente Gestore allo scopo di mitigare gli impatti di tali strutture sul paesaggio circostante.

Art. 21 - Aree in estensione del PLIS del Gelso

L'area così classificata è meritevole di salvaguardia ecologica in funzione del suo ruolo di collegamento tra il Parco del Ticino e il Parco Agricolo Sud di Milano. Tale area necessita di riqualificazione ambientale e paesaggistica utilizzando, a tal fine, i contenuti del repertorio B degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP.

In tale area non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III Parte 2 della L.R. 11/2005.

Al fine della sua salvaguardia per tale area l'Amministrazione Comunale avvierà specifica procedura di adesione al PLIS del Gelso secondo le modalità espresse dalla DGR 12 dicembre 2007 n° 8/6148. Fino al completamento della procedura di adesione al PLIS del Gelso in tale area sono consentiti i soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento conservativo.

Art. 21 bis – Stazioni Radio Base per la telefonia mobile ed impianti per le telecomunicazioni

Il Piano individua, con apposita simbologia dedicata esclusivamente a tale tematismo, le localizzazioni riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcun altro ambito territoriale individuato dal PGT.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia 4G e le tecnologie WI-MAX sul mercato.

La cartografia del piano individua 14 siti riservati all'insediamento di SRB per Telefonia Mobile, selezionati a seguito di un approfondito studio tecnico scientifico condotto sull'intero territorio comunale, e suddivisi in:

- A. "localizzazioni puntiformi";
- B. "ambiti areali".

Nei siti di tipo "A" (puntiformi) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire esclusivamente nella posizione già individuata dalla cartografia di Piano o nell'intorno strettamente necessario al posizionamento di tutte le apparecchiature utili per il funzionamento degli impianti (shelters, armadi, gruppi di alimentazione, ecc.). Più specificatamente potrà avvenire nell'ambito del medesimo lotto di terreno, purché nel rispetto dei criteri fissati dal suddetto Studio Tecnico Preliminare, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°224 del 13.12.2013.

Nei siti di tipo "B" (areali) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà viceversa avvenire in qualsiasi punto interno al perimetro definito dalla cartografia, sia mediante supporti a terra appositamente eretti, sia sulla sommità di edifici esistenti, previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni e nulla osta della proprietà.

In entrambi i casi ciascun sito potrà ospitare uno o più gestori, favorendosi la concentrazione di più gestori sul medesimo supporto (cositing).

Tutti i siti si intendono abilitati ad accogliere qualsiasi specie di tecnologia disponibile sul mercato (GSM 900, GSM 1800, DCS, UMTS e 4G), ad eccezione degli impianti per la rete Digitale Terrestre, comportanti emissioni elettromagnetiche di maggiore rilevanza ed impatto sulla popolazione, la cui abilitazione risulterà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione. Si indicano prioritariamente più idonei a tali eventuali insediamenti i siti SRB n°5, n°8 e n°12.

L'installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, sarà viceversa di norma vietata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche al caso in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente. Lo smantellamento degli impianti stessi, ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale ai sensi dell'art. 7, comma 2, punto g), della Legge Regionale 11 maggio 2001 n°11, dovrà sempre avvenire entro i successivi 6 mesi.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonía mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dal Piano potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori.

Norme morfotipologiche

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltreché conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati.

Laddove previsto, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e/o dell'Ente Parco.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Qualora l'ubicazione delle apparecchiature avvenisse in posizioni ritenute dall'amministrazione particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, il provvedimento autorizzativo potrà contenere prescrizioni atte a contenerne gli impatti (piantumazioni, cortine vegetali naturali o artificiali, manufatti e/o velette atte a mascherare quanto più possibile gli impianti stessi ed i loro supporti).

In particolare, per le installazioni relative ai siti n°8, n°10 e n°11, in considerazione delle parti colari condizioni di contesto, potrà essere prescritto l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero, strutture artistiche, ecc.), atti a rendere meno impattante l'inserimento delle infrastrutture nel paesaggio locale. In tali casi, l'eventuale aggravio di oneri costruttivi potrà essere oggetto di diversa e separata valutazione in sede di stipula dei contratti di locazione con il Comune proprietario delle aree.

L'obbligo di mitigazione visiva è da intendersi vigente in ogni caso per tutte le nuove installazioni o per l'eventuale trasferimento di quelle esistenti, anche nelle aree al di fuori del Parco Agricolo Milano Sud.

Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

Prescrizioni particolari relative ai singoli siti

sito	indirizzo	tipologia	zona/ambito	E/N	note e prescrizioni
SRB 1	Via Simone da Corbetta	puntuale	standard	E	comunale.
SRB 2	Via Oberdan	puntuale	standard	E	torre acquedotto CAP
SRB 3	SS n°11 c/o Ondaverde	areale	st./agr.PLIS	E /N	destinato a progressivo trasferim. associato a torre-faro
SRB 4	SS n°11 c/o stazione di servizio - autolavaggio	puntuale	staz. di serv.	E	privato.
SRB 5	Via Alberto da Giussano	puntuale	standard	N	comunale.
SRB 6	Via De Gasperi (da)	areale	standard	N	comunale. In prossimità del campo pozzi
SRB 7	Via Mons. Zat	puntuale	Agr./Parco	E	privato.
SRB 8	Via Mons. Zat	puntuale	Agr./Parco	N	comunale. Nel nuovo parcheggio
SRB 9	Via Virgilio	puntuale	Agr. Produtt,	E	privato. c/o Centro Comm. Destriero
SRB 10	Via Fogazzaro	puntuale	Agr./Parco	N	privato. Obbligo di mitigazione visiva
SRB 11	Via Parini	puntuale	Agr./Parco	N	comunale. Obbligo di mitigazione visiva
SRB 12	Via Rosario	puntuale	standard	N	comunale. Nel parcheggio Consorzio Agrario
SRB 13	Via B. Croce	areale	standard	N	comunale. Ideale inserimento in torre faro svincolo
SRB 14	Via San Francesco	puntuale	standard	E	comunale.

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti eventualmente ricompresi nelle fasce "A" (con esclusione della zona R4, a tal scopo inutilizzabile), "B" e "C" del nuovo Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

Pubblica utilità e proprietà comunali

Considerata la natura di "servizio privato di utilità generale" attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l'acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

A tale scopo, gli immobili interessati dalla simbologia dedicata a tali strutture debbono intendersi a tutti gli effetti connotati da vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità. Tale vincolo potrà essere esercitato dall'amministrazione comunale allo scopo di rendere certamente fruibili i siti individuati allo scopo di garantire radio copertura di segnale ai gestori di rete sull'intero territorio antropizzato, nonché di garantire trattamenti trasparenti, equi e paritetici sul territorio a tutti i soggetti interessati dalle procedure di installazione di tali impianti.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell'impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

Programmi di risanamento

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla cartografia di PRG come idonei per tali funzioni.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

Monitoraggi periodici

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'amministrazione comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della LR 14.8.1999 n°16.

Ogni altra procedura od obbligo è regolata altresì dal vigente Piano dei Servizi, all'interno della propria normativa tecnica di attuazione.

Titolo 3. Disposizioni transitorie e norme di flessibilità

Art. 22 - Misure di salvaguardia.

1. Disposizioni generali

Nel periodo di salvaguardia del Piano di Governo del Territorio, è sospesa l'approvazione di progetti in contrasto con le presenti norme.

2. Edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona

1. S'intendono contrastanti con la destinazione di zona:

- gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali, commerciali e direzionali;
- gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona rurale o nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;
- gli edifici abitativi compresi nelle zone produttive quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.

2. I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento. Ogni altro intervento, che non sia previsto dalle norme transitorie, può essere consentito solo se, nell'ambito di una convenzione, il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona.

3. In tutte le zone del territorio urbano consolidato di cui al Capo 1 del Titolo 2 "Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati" delle presenti norme tecniche di attuazione, dovrà essere avviata la delocalizzazione delle aziende insalubri e di quelle di cui sia accertata l'incompatibilità dagli enti preposti con l'immediato contesto. Le aziende da delocalizzare dovranno essere insediate in aree idonee o in aree che il piano destina a Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP). L'individuazione di aree da destinare a Piano per gli Insediamenti Produttivi può essere individuata dal Piano delle Regole scegliendo tra le aree destinate all'attività produttiva (Tessuti produttivi) mediante specifica procedura di variante senza che ciò comporti variante agli altri documenti costitutivi il Piano di Governo del Territorio (in particolare del Documento di Piano).

3. Disposizioni per i Piani Attuativi in corso di realizzazione

Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

Dopo la completa realizzazione del Piano Attuativo, ovvero al trasferimento delle aree di urbanizzazione eventualmente previste dalla Convenzione di ciascun Piano Attuativo, le aree e gli immobili vengono classificati all'interno del Piano delle Regole. La parte privata residenziale, in particolare, verrà classificata come "Tessuti urbani di carattere omogeneo"; la parte privata commerciale verrà classificata come "Tessuti commerciali direzionali"; la parte privata produttiva verrà classificata come "Tessuti produttivi" con applicazione degli indici esistenti; le parti cedute all'amministrazione comunale assumeranno le specifiche classificazioni del Piano dei Servizi.

4. Disposizioni per i procedimenti edilizi e urbanistici in corso di realizzazione

Sono fatti salvi, al di là delle specifiche prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, e in particolare del Piano delle Regole, tutti i procedimenti edilizi ed urbanistici regolarmente approvati prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Tali disposizioni assumono efficacia anche in assenza di precise indicazioni nelle cartografie del Piano delle Regole.

5. Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano

Fino all'approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

Sono inoltre valide le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.

6. Disposizioni per la Zona Agricola produttiva soggetta a regime transitorio.

L'area è attualmente oggetto di un procedimento giurisdizionale in 1° grado.

Con sentenza il Giudice Amministrativo ha annullato la destinazione residenziale di completamento B6 disposta dal previgente PRG, ripristinando l'originaria destinazione agricola.

Avverso la sentenza è stato presentato ricorso al Consiglio di Stato, tuttora pendente.

Nell'attesa del giudizio di appello, l'area mantiene la destinazione agricola con la disciplina prevista dagli art. 23 e 25 del PdR. Nel caso in cui la sentenza venga riformata, la destinazione dell'area è residenziale di completamente disciplinato dall'art. 15 del PdR – Tessuti residenziali delle frazioni.