



Comune di Orsenigo  
*Provincia di Como*

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*DISCIPLINA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE*

*I variante PGT*

## Indice

Contenuti ed elaborati costitutivi .....	8
PARTE I - SISTEMA INSEDIATIVO .....	8
<i>ABITARE, PRODURRE E FARE IMPRESA</i> .....	8
Articolo 1. Definizioni e componenti.....	8
Articolo 2. Nucleo di antica formazione.....	9
2.1. Definizione e obiettivi .....	9
2.2. Disciplina generale .....	10
2.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	10
2.2.2. Modalità di intervento .....	10
2.2.3. Prescrizioni specifiche .....	12
2.3. Ambito del tessuto storico .....	14
2.4. Ambito isolato di impianto storico.....	16
2.5. Cascine e complessi rurali di impianto storico.....	17
2.6. Ville e parchi di interesse storico ed ambientale .....	19
Articolo 3. Tessuto consolidato .....	21
3.1. Definizione e obiettivi .....	21
3.2. Disciplina generale .....	21
3.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	21
3.2.2. Modalità di intervento .....	21
3.2.3. Prescrizioni specifiche .....	22
3.3. Tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale .....	23
3.3.1. Definizione.....	23
3.3.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	23
3.3.4. Modalità di intervento .....	23
3.3.5. Prescrizioni specifiche .....	23
3.3.6. Tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di ville con giardino.....	24
3.3.7. Tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di tipologia uni e bifamiliare ..	25
3.3.8. Tessuto residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni e bifamiliare ..	26
3.3.9. Tessuto residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare.....	27
3.3.10. Tessuto residenziale ad alta densità con prevalenza tipologica plurifamiliare.....	28
3.4. Tessuto consolidato a vocazione produttiva ed artigianale.....	29

3.4.1. Definizione.....	29
3.4.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso .....	29
3.4.3. Modalità di intervento .....	29
3.4.4. Prescrizioni specifiche .....	30
3.4.5. Tessuto produttivo ed artigianale .....	31
3.5. Tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale .....	33
3.5.1. Definizione.....	33
3.5.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso .....	33
3.5.3 Modalità di intervento .....	33
3.5.4 Prescrizioni specifiche .....	34
3.5.5. Tessuto terziario commerciale.....	35
3.6. Tessuto consolidato a vocazione ricettiva direzionale e turistica.....	36
3.6.1. Definizione.....	36
3.6.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso .....	36
3.6.3 Modalità di intervento .....	36
3.6.5. Tessuto ricettivo direzionale e turistico .....	38
3.7. Ambito edificato con localizzazione impropria .....	39
3.7.1. Definizione.....	39
3.7.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso .....	39
3.7.3 Modalità di intervento .....	39
3.8. Ambito dei piani attuativi vigenti.....	40
3.8.1. Definizione.....	40
3.8.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso .....	40
3.8.3 Modalità di intervento .....	40
Articolo 4. Tessuto di completamento.....	41
4.1. Definizione e obiettivi .....	41
4.2. Disciplina generale .....	41
4.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	41
4.2.2. Modalità di intervento .....	41
4.2.3. Prescrizioni specifiche .....	42
4.3. Ambito di completamento a vocazione residenziale .....	44
4.3.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	44
4.3.2. Modalità di intervento .....	44

4.3.4. Prescrizioni specifiche .....	44
4.3.5. Ambito di completamento - AcR 1 .....	45
4.3.6. Ambito di completamento - AcR 2 .....	46
4.3.7. Ambito di completamento - AcR 3 .....	47
4.3.8. Ambito di completamento - AcR 4 .....	48
4.3.9. Ambito di completamento - AcR 5 .....	49
4.3.10. Ambito di completamento - AcR 6 .....	50
4.3.11. Ambito di completamento - AcR 7 .....	51
4.3.12. Ambito di completamento - AcR 8 .....	52
4.3.13. Ambito di completamento - AcR 9 .....	53
4.3.14. Ambito di completamento - AcR 10 .....	54
4.3.15. Ambito di completamento - AcR 11 .....	55
4.3.16. Ambito di completamento - AcR 12 .....	56
4.3.17. Ambito di completamento - AcR 13 .....	57
4.3.18. Ambito di completamento - AcR 14 .....	58
4.3.19. Ambito di completamento - AcR 15 .....	59
4.4. Ambito di completamento a vocazione produttiva ed artigianale .....	60
4.4.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	60
4.4.2. Modalità di intervento .....	60
4.4.3. Prescrizioni specifiche .....	60
4.4.4. Ambito di completamento - AcP 1 .....	62
Articolo 5. Tessuto di trasformazione .....	63
5.1. Definizione e obiettivi .....	63
5.2. Modalità di intervento .....	63
Articolo 6. Beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela .....	64
Articolo 7. Fascia di rispetto dei beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela...	65
PARTE II - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE .....	66
<i>ORDITURA DEL PAESAGGIO E DELLO SPAZIO APERTO</i> .....	66
Articolo 8. Definizioni e componenti .....	66
Articolo 9. Ambito agricolo .....	67
9.1. Definizione ed obiettivi .....	67
9.2. Disciplina generale .....	67
9.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	67

9.2.2. Modalità di intervento .....	67
9.2.3. Prescrizioni specifiche .....	69
9.3. Ambito agricolo .....	70
Articolo 10. Ambito agricolo florovivaistico .....	71
10.1. Definizione ed obiettivi .....	71
10.2. Disciplina generale .....	71
10.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	71
10.2.2. Modalità di intervento .....	71
10.2.3. Prescrizioni specifiche .....	72
10.3. Ambito agricolo florovivaistico .....	74
Articolo 11. Ambito di valore paesistico .....	75
11.1. Definizione ed obiettivi .....	75
11.2. Disciplina generale .....	75
11.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	75
11.2.2. Modalità di intervento .....	75
11.2.3. Prescrizioni specifiche .....	76
Articolo 12. Ambito boschivo, di rimboschimento e di ripopolamento arboreo.....	77
12.1. Definizione ed obiettivi .....	77
12.2. Disciplina generale .....	77
12.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	77
12.2.2. Modalità di intervento .....	77
12.2.3. Prescrizioni specifiche .....	78
Articolo 13. Ambito di rigenerazione ecologica .....	79
13.1. Definizione ed obiettivi .....	79
13.2. Disciplina generale .....	79
13.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	79
13.2.2. Modalità di intervento .....	79
13.2.3. Prescrizioni specifiche .....	79
Articolo 14. Ambito di protezione ecologica ed ambientale.....	80
14.1. Definizione ed obiettivi .....	80
14.2. Disciplina generale .....	80
14.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	80
14.2.2. Modalità di intervento .....	80

14.2.3. Prescrizioni specifiche .....	80
14.3. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 1 .....	81
14.4. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 2 .....	81
14.5. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 3 .....	81
Articolo 15. Ambito ad uso non agricolo.....	82
15.1. Definizione ed obiettivi .....	82
15.2. Disciplina generale .....	82
15.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	82
15.2.2. Modalità di intervento .....	82
15.2.3. Prescrizioni specifiche .....	82
Articolo 17. Ambito non soggetto a trasformazione.....	83
17.1. Definizione ed obiettivi .....	83
17.2. Disciplina generale .....	83
17.2.1. Modalità di intervento .....	83
Articolo 18. Elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico .	84
18.1. Definizione ed obiettivi .....	84
18.2. Disciplina generale .....	84
18.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso .....	84
18.2.2. Modalità di intervento .....	84
Articolo 19. Percorsi di interesse storico paesistico .....	85
19.1. Definizione ed obiettivi .....	85
19.2. Disciplina generale .....	85
19.2.1. Modalità di intervento .....	85
Articolo 20. Visuali di interesse paesistico .....	86
20.1. Definizione ed obiettivi .....	86
20.2. Disciplina generale .....	86
20.2.1. Modalità di intervento .....	86
Articolo 21. Sensibilità paesistica dei luoghi .....	86
21.1. Definizione ed obiettivi .....	86
21.2. Disciplina generale .....	86
21.2.1. Modalità di intervento .....	86
PARTE III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	88
Articolo 22. Disposizione transitoria .....	88



## Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole è costituito da relazione, disciplina normativa ed elaborati cartografici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

## PARTE I - SISTEMA INSEDIATIVO

### ABITARE, PRODURRE E FARE IMPRESA

#### Articolo 1. Definizioni e componenti

Con riferimento ai differenti caratteri morfologici e principi insediativi, il sistema dell'abitare, produrre e fare impresa, trova articolazione nei seguenti ambiti:

- *Nuclei di antica formazione*  
Costituiscono i nuclei di antica formazione gli insediamenti e l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che questi insediamenti hanno via via assunto nella memoria della comunità locale.
- *Tessuto consolidato*  
Rappresenta il tessuto prevalente di Orsenigo e comprende l'insieme degli ambiti urbani che costituiscono le parti del paese stabilmente configurate e definite nei loro caratteri morfologici, tipologici e funzionali.
- *Tessuto di completamento*  
Comprende le aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato, ancora inedificate che costituiscono significative occasioni per dare compimento alla forma urbana e alla trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.
- *Tessuto di trasformazione*  
Comprende aree intercluse nel territorio urbanizzato, in parte già edificate o comunque compromesse in termini di qualità complessiva, di potenzialità e di rigenerazione ecologica e di capacità d'uso agricolo, per le quali il piano identifica possibili scenari di trasformazione degli assetti e delle funzioni.



## Articolo 2. Nucleo di antica formazione

### 2.1. Definizione e obiettivi

Il nucleo di antica formazione identifica e comprende il tessuto edilizio di impianto storico caratterizzato da isolati compatti, con edifici allineati su strada e a formare corti e spazi interni e le parti del territorio rappresentate anche da singoli manufatti edilizi che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici ed architettonici, anche in relazione all'identità locale di Orsenigo e al senso e al significato assunto nella memoria collettiva.

All'interno dei nuclei di antica formazione, in base alla localizzazione e alle caratteristiche degli edifici presenti, vengono individuati quattro differenti ambiti:

- *ambiti del tessuto storico*: costituisce l'agglomerato più antico caratterizzato da un tessuto prevalentemente compatto ed integro, comprendente edifici e/o complessi di edifici che, per soluzioni architettoniche, tipologiche e distributive costituiscono un patrimonio edilizio ed urbanistico unitario di estensione considerevole.
- *ambiti isolati di impianto storico*: identificano le porzioni del tessuto costruito che, per collocazione e distribuzione spaziale, non si identificano entro complessi urbani unitari di dimensioni consistenti e rappresentative. Residui di un tessuto storico più ampio, in parte scomparso e compromesso dalla crescita contemporanea, questi ambiti comprendono gli edifici o complessi di edifici isolati rispetto ai nuclei principali ma aventi caratteristiche tali da essere riconosciuti per il loro interesse storico.
- *cascine e complessi rurali di impianto storico*: includono gli edifici e gli agglomerati edilizi ancora adibiti all'attività agricola e connessi con l'uso agricolo circostante, nei quali è possibile rilevare l'impianto storico originario e le sue relazioni con il paesaggio aperto.
- *ville e parchi di interesse storico ed ambientale*: comprendono gli edifici o i complessi di edifici di interesse storico architettonico con i relativi giardini e parchi di pregio che rappresentano un patrimonio consolidato da salvaguardare.

Per gli ambiti inclusi nel nucleo di antica formazione il piano prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici e morfologici e delle destinazioni d'uso, finalizzando gli interventi edilizi ed urbanistici al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici e morfologici originari e ancora riconoscibili nei tessuti esistenti;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente e delle complementari funzioni commerciali e ricettive;
- conservazione, restauro e valorizzazione degli edifici e dei complessi di edifici di particolare valore storico ed architettonico, siano essi oggetto di specifico vincolo di tutela o meritevoli di valorizzazione per il loro ruolo storico, morfologico, funzionale e simbolico;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree a verde) ed interni (corti, parchi e giardini) e dei percorsi di relazione esistenti;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico ed architettonico e che contrastino con la comprensione dell'impianto originario e dei valori ambientali del contesto in cui sono poste in essere;
- riqualificazione degli edifici privi di valori riconoscibili ed incoerenti rispetto al tessuto di impianto storico anche attraverso interventi di demolizione con ricostruzione.

Fanno parte dei nuclei di antica formazione i beni, gli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, gli edifici di interesse storico architettonico ed ambientale ritenuti meritevoli di tutela nonché le cascine ed i complessi rurali di interesse storico testimoniale delle caratterizzazioni tipiche del paesaggio rurale.

## 2.2. Disciplina generale

### 2.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le vocazioni funzionali o destinazioni d'uso relative ai nuclei di antica formazione sono individuate in ragione dei caratteri insediativi e della localizzazione degli edifici e dei complessi di edifici che ne fanno parte.

La disciplina normativa specifica per ciascun ambito appartenente al nucleo di antica formazione le destinazioni principali ammesse e quelle ritenute complementari, accessorie o compatibili.

Nei nuclei di antica formazione sono vietate tutte le attività insalubri di prima e seconda classe ai sensi delle disposizioni legislative vigenti e le destinazioni incompatibili con la funzione principale e con i limiti previsti dalla zonizzazione acustica del territorio comunale.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale solo nei casi in cui è previsto un incremento del carico insediativo.

I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

### 2.2.2. Modalità di intervento

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche architettoniche.

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo comportanti modificazione anche parziale della destinazione d'uso.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi relativi a ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono sempre subordinati all'approvazione di un Piano di altro strumento urbanistico attuativo o permesso di costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che garantisca la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana unitari e di interventi edilizi coerenti con gli edifici e gli isolati confinanti.

Per tutti gli edifici inseriti nei nuclei di antica formazione, ad eccezione di quelli puntualmente individuati dal piano, sono ammessi interventi non distruttivi degli edifici che conservano gli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'impianto originario nonché dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili.

All'interno dei nuclei di antica formazione sono individuati puntualmente gli edifici ritenuti privi di connotati tipologici e morfologici significativi e di rapporti congruenti con il contesto in cui sono inseriti.

Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del tessuto a cui appartengono e con l'obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio, dell'area di sedime, degli allineamenti sul filo stradale esistente—e dell'utilizzo di materiali e finiture proprie dell'architettura tradizionale.

Per ottemperare alla vigente normativa antisismica per le costruzioni esistenti e ai requisiti imposti dalla stessa sono ammessi interventi di demolizione degli edifici preesistenti, subordinati alla presentazione di perizia giurata da parte di tecnico esperto in diagnostica strutturale per gli edifici, contenente: gli esiti relativi alla "valutazione della sicurezza" prima dell'intervento, le carenze strutturali riscontrate, gli interventi necessari, la "valutazione della

sicurezza” a seguito degli interventi previsti, le carenze strutturali risolte, le carenze strutturali persistenti e le eventuali conseguenti limitazioni al mantenimento e all’uso della costruzione. L’intervento è consentito con l’obbligo del mantenimento della sagoma dell’edificio, dell’area di sedime, degli allineamenti sul filo stradale esistente e dell’utilizzo di materiali e finiture proprie dell’architettura tradizionale.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione con ricostruzione, l’indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, calcolato senza tener conto di tettoie e superfetazioni o di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili ed accessori, non legittimamente autorizzati e non risultanti da atti catastali.

Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione del Settore Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell’edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato e delle relative pertinenze;
- analisi dell’evoluzione strutturale dell’edificio comprovata da materiale documentativo ed illustrativo atto a mettere in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l’edificio o gli edifici oggetto di intervento;
- presenza di elementi strutturali, tipologici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi.

Per la realizzazione degli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo trovano applicazione le disposizioni legislative vigenti che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi e gli altri titoli occorrenti ai fini della sussistenza dei vincoli stessi.

In data 1 giugno 2011, per il complesso di “Villa Baragiola e zona di rispetto in via Castelli”, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano ha emesso Decreto del Direttore Regionale di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli art. 10 (comma 3), 13, 14 e contestuali prescrizioni di tutela indiretta ai sensi degli art. 45 e 46 del D. Lgs. N. 42/2004.

Gli interventi relativi ai nuclei di antica formazione sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

In aderenza ai principi di conservazione del suolo urbano libero, è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti senza modificare né la quota della linea di gronda né la quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipici degli organismi edilizi e dei rapporti tipologici, morfologici e percettivi con il tessuto circostante.

L’aeroilluminazione potrà essere ottenuta esclusivamente mediante lucernari in falda.

Non è ammessa l’apertura di abbaini, anche se di modeste dimensioni, né la formazione di terrazzini ricavati entro le falde di copertura.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso nelle modalità indicate e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati all’obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali nella misura di 1mq ogni 7,5 mc di volumetria resa abitativa e con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa anche per frazioni inferiori ai 12,50 mq, ritenuta questa la dimensione minima del singolo posto auto.

È fatto obbligo reperire la quota minima del 40% della superficie indicata all'esterno della recinzione di proprietà.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare posti auto nella misura stabilita è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Per la verifica delle quantità indicate occorre considerare che:

- gli spazi a parcheggio pertinenziali costituiscono dotazione aggiuntiva rispetto agli spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente;
- la verifica degli spazi a parcheggio non può comprendere le aree di manovra;
- gli spazi a parcheggio pertinenziali, esclusi quelli eventualmente monetizzati, devono essere oggetto di individuazione catastale e di costituzione del rapporto di pertinenzialità da sottoscrivere nei registri immobiliari ai sensi delle disposizioni vigenti.

Nei nuclei di antica formazione per gli interventi orientati al risparmio energetico è ammessa la riduzione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, nelle misure stabilite con delibera di Consiglio Comunale.

### *2.2.3. Prescrizioni specifiche*

Gli interventi previsti all'interno dei nuclei di antica formazione dovranno considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

Tutti gli interventi dovranno tendere alla conservazione, al recupero o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione dovrà comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione".

Con riferimento alle cromie degli intonaci, gli interventi dovranno assumere a riferimento la tavolozza dei colori allegata al "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione", o i colori esistenti.

Per tutti gli interventi che riguardino spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica.

Le piante d'alto fusto esistenti devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento.

I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione, i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante.

La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, antenne satellitari, vani contatori, ...) devono essere collocati in maniera tale da non essere percepibili in facciata e da non interferire con il disegno compositivo, stilistico e cromatico degli edifici.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici non deve in ogni caso essere visibile dal piano strada e dalle vie pubbliche di accesso e di transito.

Quando non sia possibile soddisfare tali requisiti dovranno valutarsi con il Settore Tecnico le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici situati negli ambiti di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.

La colorazione di elementi e impianti tecnologici (antenne, vani contatori, ...) dovrà necessariamente armonizzarsi con quella degli edifici e delle relative finiture.

### 2.3. Ambito del tessuto storico

Destinazione d'uso *principale*  
residenziale  
*complementari/compatibili/accessorie*  
direzionale, commerciale di vicinato, professionale (uffici, studi professionali,...), assistenziale (studi medici privati, ecc..) ricettiva e artigianale di servizio con esclusione di attività quali: autofficine, carrozzerie, elettrauto.

14

Indice di fabbricabilità If = pari all'esistente  
Altezza massima H max = preesistente  
Distanze D = preesistenti  
Rapporto di copertura Rc = preesistente  
Rapporto di permeabilità Rp = preesistente

Dotazioni minime Aree a parcheggio (Ap)  
Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.  
Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.

Recupero sottotetti È consentito senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.

Prescrizioni particolari All'interno degli ambiti di impianto storico sono individuati gli edifici ritenuti privi di connotati tipologici e morfologici significativi e di rapporti congruenti con il contesto in cui sono inseriti.  
Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del tessuto a cui appartengono e con l'obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio, dell'area di sedime, degli allineamenti sul filo stradale esistente, del numero di piani fuori terra esistenti o deducibili dall'altezza del fabbricato e dell'utilizzo di materiali e finiture proprie dell'architettura tradizionale.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione con ricostruzione, l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, calcolato senza tener conto di tettoie e superfetazioni non risultanti da atti catastali o di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili ed accessori, non legittimamente autorizzati. Con riferimento a tali edifici i progetti, da sottoporre obbligatoriamente a Piano di Recupero, devono configurarsi come interventi finalizzati alla riqualificazione e ricomposizione dei fronti edificati e degli assetti morfologici originari e tipici del nuclei di antica formazione.

#### 2.4. Ambito isolato di impianto storico

Destinazione d'uso *principale*  
residenziale  
*complementari/compatibili/accessorie*  
direzionale, commerciale di vicinato, professionale (uffici, studi professionali,...), assistenziale (studi medici privati, ecc..) ricettiva e artigianale di servizio con esclusione di attività quali: autofficine, carrozzerie, elettrauto,

16

Indice di fabbricabilità If = pari all'esistente  
Altezza massima H max = preesistente  
Distanze D = preesistenti  
Rapporto di copertura Rc = preesistente  
Rapporto di permeabilità Rp = preesistente

Dotazioni minime  
Aree a parcheggio (Ap)  
Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.  
Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.

Recupero sottotetti  
Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.

Prescrizioni particolari



## 2.5. Cascine e complessi rurali di impianto storico

Destinazione d'uso	<i>principale</i> agricola
Indice di fabbricabilità	If = pari all'esistente
Altezza massima	H max = preesistente
Distanze	D = preesistenti
Rapporto di copertura	Rc = preesistente
Rapporto di permeabilità	Rp = preesistente
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per l'attività agrituristica la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di SIp, di cui almeno il 70% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.
Prescrizioni particolari	<p>Per tali ambiti il piano prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, tipologici e compositivi degli edifici e degli agglomerati esistenti, delle relazioni che essi intrattengono con il paesaggio circostante nonché delle destinazioni d'uso strettamente connesse all'attività agricola.</p> <p>In tali ambiti è consentita l'attività agrituristica.</p> <p>Al fine di incentivare e incrementare il livello dei servizi offerti dalle attività agrituristiche esistenti, sono consentiti interventi di recupero, conservazione e manutenzione degli edifici esistenti, nonché interventi di nuova edificazione, eventualmente anche comportanti demolizione e ricostruzione, di "piccole" strutture, da valutare in sede di presentazione del progetto. (serre, piscine e relative attrezzature, gazebo, aree ludiche)</p> <p>Nelle aziende agrituristiche è consentita la realizzazione di nuove strutture dedicate all'adeguamento tecnico per la realizzazione dei servizi igienici, dei volumi tecnici e di piccoli impianti sportivi polifunzionali ricreativi, a condizione che le stesse siano comprovate da motivate criticità strutturali, siano ben mitigate nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie ed elementi architettonici, nonché materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo.</p>

Gli impianti sportivi a carattere ricreativo possono essere realizzati se ben inseriti nel contesto rurale. Nell'attività agrituristica può essere utilizzata una piscina, di dimensioni commisurate alla potenzialità ricettiva. Tali impianti sono destinati all'utilizzo da parte degli ospiti che usufruiscono di altri servizi agrituristici. (RR n. 4/2008)

In questi ambiti gli interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area di pertinenza dei fabbricati, nel quale la definizione degli interventi e delle relative modalità attuative dovrà tenere in attenta considerazione le relazioni con l'intorno, con i percorsi e gli elementi di interesse storico paesistico e con le visuali da e per il paesaggio agricolo e naturale.

Il Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato dovrà contenere anche le modalità e le caratteristiche relative alla realizzazione degli spazi aperti, delle corti e dei cortili, dei giardini e delle strutture aperte ivi presenti, nonché della viabilità di accesso.

## 2.6. Ville e parchi di interesse storico ed ambientale

Destinazione d'uso *principale*  
residenziale  
*complementari/compatibili/accessorie*  
Nell'ambito del complesso identificato quale Villa Turati-Minoli è compatibile con la destinazione residenziale l'esercizio delle attività del settore commerciale e di intrattenimento, ricettivo, professionale (uffici, studi professionali,), assistenziale (studi medici privati, ecc..) subordinato al soddisfacimento delle dotazioni minime previste dalle presenti norme, in particolare in materia di parcheggi, e al rispetto delle specifiche normative igienico-sanitarie, edilizie e di settore nonché dei limiti di azionamento acustico.

Indice di fabbricabilità  $I_f =$  preesistente  
Altezza massima  $H_{max} =$  preesistente  
Distanze  $D =$  preesistenti  
Rapporto di copertura  $R_c =$  preesistente  
Rapporto di permeabilità  $R_p =$  preesistente

Dotazioni minime  
Aree a parcheggio (Ap)  
Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.  
Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.

Per le attività del settore commerciale e di intrattenimento ritenute compatibili con la destinazione residenziale principale non è consentita la monetizzazione della dotazione minima di parcheggi e di aree per servizi indicata dal piano.

Recupero sottotetti

Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.

Fatti salvi i poteri della competente Soprintendenza, per i beni oggetto di vincolo monumentale e meritevoli di tutela, sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici, gli aspetti paesistici e naturalistici connessi alla presenza di parchi e giardini nonché le visuali e i rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

Gli interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria relativi a tali ambiti sono sottoposti alla preventiva approvazione di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato da analizzare ed approvare preventivamente in Consiglio Comunale le eventuali componenti di ordine patrimoniale (aree pubbliche e di uso pubblico, parcheggi privati esterni), la cui richiesta dovrà essere corredata da:

- una analisi descrittiva degli edifici e dell'intero ambito di pertinenza del complesso, anche nel caso in cui siano compresenti diverse proprietà, completa di planimetrie dello stato di fatto degli edifici e del giardino o parco annesso;
- documentazione storica riguardante gli edifici e le architetture vegetali;
- documentazione fotografica che evidenzi gli aspetti architettonici e paesistici, nonché le relazioni del complesso edilizio con il territorio circostante (accessi, visuali privilegiate, ecc);
- analisi dei materiali, dei colori e delle specie vegetali presenti.

Sono ammessi mutamenti di destinazione verso destinazioni d'uso ritenute compatibili con la funzione principale, con il carattere storico artistico ed architettonico e con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici oppure tali da non recare pregiudizio alla conservazione dei complessi costituiti dalle ville e dai parchi di interesse storico ed ambientale.

## Articolo 3. Tessuto consolidato

### 3.1. Definizione e obiettivi

Il tessuto consolidato comprende la parte di territorio urbanizzato esistente che ha trovato sviluppo a partire dai nuclei di antica formazione attorno ai quali si sviluppa.

Si tratta di un tessuto definito nei suoi caratteri morfologici e funzionali e per le modalità insediative che regolano i rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto.

In ragione della destinazione d'uso e della vocazione funzionale prevalente, il piano articola il tessuto consolidato nei seguenti ambiti:

- ambiti a prevalente vocazione residenziale
- ambiti a prevalente vocazione produttiva ed artigianale
- ambiti a prevalente vocazione terziario commerciale
- ambiti a prevalente vocazione ricettiva direzionale e turistica;
- ambiti edificati con localizzazione impropria;
- ambiti dei piani attuativi vigenti.

All'interno del tessuto consolidato il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione dei caratteri insediativi più rappresentativi;
- valorizzazione dei rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate.

Gli interventi all'interno del tessuto consolidato devono tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto nonché della tipologia dell'edificio oggetto di intervento e degli edifici nell'immediato intorno.

### 3.2. Disciplina generale

#### 3.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le vocazioni funzionali o destinazioni d'uso relative al tessuto consolidato sono individuate in ragione dei caratteri insediativi e della localizzazione degli edifici e dei complessi di edifici che ne fanno parte.

La disciplina normativa specifica per ciascun ambito le destinazioni principali ammesse e quelle ritenute complementari, accessorie o compatibili.

#### 3.2.2. Modalità di intervento

Nel tessuto consolidato sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione con ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

La disciplina normativa specifica per ciascun ambito le categorie di intervento ammesse e le relative modalità attuative.

Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici definiti per ciascun ambito del tessuto consolidato.

Gli interventi negli ambiti del tessuto consolidato devono rispettare le distanze tra fabbricati e da strade e confini così come indicate nelle "Disposizioni Comuni".

Gli interventi relativi al tessuto consolidato sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

### *3.2.3. Prescrizioni specifiche*

Gli interventi all'interno degli ambiti del tessuto consolidato devono prevedere l'utilizzo di materiali e forme congruenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante, sotto il profilo tipologico e compositivo e delle finiture con materiali e cromie idonee.

Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate dovranno essere orientati all'uso di materiali e cromie riconducibili al contesto.

I materiali delle pavimentazioni esterne devono essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri e coerenti con il contesto circostante e la salvaguardia degli aspetti estetico percettivi.

Con riferimento alle cromie degli intonaci, gli interventi dovranno assumere a riferimento la tavolozza dei colori allegata al "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione".

Per tutti gli interventi che includano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di verde ed alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica.

Le piante d'alto fusto esistenti devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterati l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento.

I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Nell'ambito degli interventi nel tessuto consolidato, i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante.

La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, antenne satellitari, vani contatori, ...) devono essere collocati in maniera tale da non essere percepibili in facciata e da non interferire con il disegno compositivo, stilistico e cromatico degli edifici.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici non deve in ogni caso essere visibile dal piano strada e dalle vie pubbliche di accesso e di transito.

Quando non sia possibile soddisfare tali requisiti dovranno valutarsi con il Settore Tecnico le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici posti in diretta relazione con gli ambiti di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.

La colorazione di elementi e impianti tecnologici (antenne, vani contatori, ...) dovrà necessariamente armonizzarsi con quella degli edifici e delle relative finiture.

### *3.3. Tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale*

#### *3.3.1. Definizione*

All'interno del tessuto a prevalente vocazione residenziale il piano articola la disciplina normativa in ragione dell'assetto urbano e dei caratteri morfologici e tipologici del sistema edificato, distinguendo i seguenti tessuti insediativi:

- tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di ville con giardino
- tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di tipologia uni e bifamiliare
- tessuto residenziale a media densità con prevalenza di tipologia uni e bifamiliare
- tessuto residenziale a media densità con prevalenza di tipologia plurifamiliare
- tessuto residenziale ad alta densità con prevalenza di tipologia plurifamiliare.

23

#### *3.3.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

Le vocazioni o destinazioni d'uso relative a questa parte del tessuto consolidato sono individuate nella funzione residenziale e nelle attività ritenute complementari, accessorie o compatibili.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale solo nei casi in cui è previsto un incremento del carico insediativo.

I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

#### *3.3.4. Modalità di intervento*

A tutti gli ambiti del tessuto residenziale consolidato sono assegnati indici e parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare ai fini delle verifiche urbanistiche.

Gli interventi che comportino ampliamento della volumetria devono rispettare il limite consentito dall'indice di fabbricabilità prescritto per ciascun ambito.

Nei casi in cui la volumetria risulti superiore a quella edificabile in base all'indice di fabbricabilità prescritto per ogni ambito, gli interventi potranno recuperare l'intera volumetria esistente o, in alternativa, utilizzare l'indice di fabbricabilità indicato dalle presenti norme.

Gli interventi relativi ad un singolo edificio che, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità prescritto per ciascun ambito, comportino un ampliamento pari o superiore a 300 mc o un incremento del numero di unità abitative, devono essere attuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione che comportino modifica della sagoma dell'edificio e dell'area di sedime sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Ad esclusione degli ambiti relativi al tessuto residenziale a media ed alta densità con prevalenza tipologica plurifamiliare, negli ambiti del tessuto consolidato a vocazione residenziale è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti nel rispetto dell'altezza massima prevista per l'ambito e delle disposizioni legislative vigenti.

Nell'ambito del tessuto consolidato per gli interventi orientati al risparmio energetico è ammessa la riduzione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure stabilite con delibera di Consiglio Comunale.

#### *3.3.5. Prescrizioni specifiche*

### 3.3.6. Tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di ville con giardino

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona studi professionali, uffici.
Indice di fabbricabilità	If = 0,2 mc/mq
Altezza massima	H max = 6,50 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 1/4
Rapporto di permeabilità	Rp = 50%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nel rispetto dell'altezza massima prevista per l'ambito e delle disposizioni legislative vigenti.
Prescrizioni particolari	



### 3.3.7. Tessuto residenziale a bassa densità con prevalenza di tipologia uni e bifamiliare

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona, studi professionali, uffici
Indice di fabbricabilità	If = 0,7 mc/mq
Altezza massima	H max = 6,50 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 1/4
Rapporto di permeabilità	Rp = 50%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nel rispetto dell'altezza massima prevista per l'ambito e delle disposizioni legislative vigenti.
Prescrizioni particolari	

### 3.3.8. Tessuto residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni e bifamiliare

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona, studi professionali, uffici.
Indice di fabbricabilità	If = 1,0 mc/mq
Altezza massima	H max = 8,50 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 1/5
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nel rispetto dell'altezza massima prevista per l'ambito e delle disposizioni legislative vigenti.
Prescrizioni particolari	

### 3.3.9. Tessuto residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona, studi professionali, uffici.
Indice di fabbricabilità	If = 1,3 mc/mq
Altezza massima	H max = 10,50 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 1/5
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Prescrizioni particolari	

### 3.3.10. Tessuto residenziale ad alta densità con prevalenza tipologica plurifamiliare

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona, studi professionali, uffici.
Indice di fabbricabilità	If = 2.0 mc/mq
Altezza massima	H max = 10,50 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 1/5
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Prescrizioni particolari	

### 3.4. Tessuto consolidato a vocazione produttiva ed artigianale

#### 3.4.1. Definizione

Il tessuto consolidato a vocazione produttiva ed artigianale comprende le parti del territorio urbanizzato interessate da attività produttive esistenti e relativi servizi e destinazioni pertinenti.

#### 3.4.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso

Le vocazioni o destinazioni d'uso relative a questa parte del tessuto consolidato sono individuate nelle attività industriali ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca e nelle attività ritenute complementari, accessorie o compatibili, quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, palestre, centri fitness .

Sono escluse da questi ambiti:

- le residenze, salvo quanto di seguito specificato;
- i servizi alla persona;
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

Sono escluse le attività industriali che prevedano piano di emergenza esterno entro un raggio di 200 metri dalle aree in cui è previsto l'insediamento di attività e servizi alla persona che possono essere considerati sensibili (asili nido, ...).

Le attività complementari, accessorie o compatibili sono consentite in via generale, ma verranno valutate caso per caso in relazione all'effettivo peso insediativo indotto dalle medesime, così come verranno valutati l'adeguamento delle aree per servizi e parcheggi e l'eventuale possibilità di ricorrere alla monetizzazione.

Per ciascun insediamento produttivo potranno essere realizzati:

- una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 120 mq; per l'abitazione dovrà essere presentato atto di pertinenza urbanistica dal quale risulti che la stessa non potrà essere vendibile né affittabile al di fuori dell'attività di custodia dell'insediamento di cui è pertinenza;
- spazi da destinare ad uffici, esposizione e vendita inerenti ciascuna attività produttiva nella percentuale complessiva fino al 20% della Slp.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

#### 3.4.3. Modalità di intervento

Agli ambiti del tessuto consolidato a vocazione produttiva ed artigianale sono assegnati indici e parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare ai fini delle verifiche urbanistiche.

Gli interventi che comportino ampliamento della superficie lorda di pavimento devono rispettare il limite consentito dall'indice di fabbricabilità prescritto per ciascun ambito.

Nei casi in cui la superficie lorda di pavimento risulti superiore a quella edificabile in base all'indice di fabbricabilità prescritto per ogni ambito, gli interventi potranno recuperare l'intera superficie lorda di pavimento esistente o, in alternativa, utilizzare l'indice di fabbricabilità indicato dalle presenti norme.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

#### *3.4.4. Prescrizioni specifiche*

Gli interventi che comportino modifiche delle aree esterne pertinenziali devono prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie scoperta, localizzata in via preferenziale ai margini del lotto ed opportunamente piantumata.

### 3.4.5. Tessuto produttivo ed artigianale

Destinazione d'uso	<p><i>principale</i> attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca.</p> <p><i>complementari/compatibili/accessorie</i> spacci di vendita unicamente dei beni prodotti all'interno dell'insediamento localizzato sul territorio comunale, somministrazione di alimenti e bevande, palestre, centri fitness.</p>
Indice di utilizzazione	Uf = 1,0 mq/mq
Altezza massima	H max = 10,00 m È prevista una deroga alla altezza massima solo per particolari e documentate esigenze tecnologiche fra le quali rientrano anche i corpi di fabbrica che, per la speciale destinazione d'uso e per le particolari esigenze funzionali, hanno impianti che richiedono una maggiore altezza. Laddove fosse prevista una deroga all'altezza massima gli interventi devono obbligatoriamente prevedere opere di mitigazione ambientale atte a garantire il minor impatto percettivo rispetto al contesto circostante. In ogni caso non sono ammesse deroghe oltre il limite di 20,00 m.
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 60% (massimo)
Rapporto di permeabilità	Rp = 15%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap) Per la destinazione produttiva ed artigianale, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 5 mq di SIp, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Prescrizioni particolari

32



### *3.5. Tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale*

#### *3.5.1. Definizione*

Il tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale comprende le parti del territorio urbanizzato interessate da una frammistione di usi e funzioni con prevalenza di attività terziarie, commerciali ed espositive già esistenti.

#### *3.5.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso*

Le vocazioni o destinazioni d'uso relative a questa parte del tessuto consolidato sono individuate nelle attività del settore terziario di carattere direzionale, professionale ed assistenziale, nelle attività del settore commerciale di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e nelle attività ritenute complementari, accessorie o compatibili.

Per ogni attività del settore commerciale potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 120 mq; per l'abitazione dovrà essere presentato atto di pertinenza urbanistica dal quale risulti che la stessa non potrà essere vendibile né affittabile al di fuori dell'attività di custodia dell'insediamento di cui è pertinenza.

Nell'ambito del tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari.

Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

#### *3.5.3 Modalità di intervento*

Agli ambiti del tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale sono assegnati indici e parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare ai fini delle verifiche urbanistiche.

Gli interventi che comportino ampliamento della superficie lorda di pavimento devono rispettare il limite consentito dall'indice di fabbricabilità prescritto per ciascun ambito.

Nei casi in cui la superficie lorda di pavimento risulti superiore a quella edificabile in base all'indice di fabbricabilità prescritto per ogni ambito, gli interventi potranno recuperare l'intera superficie lorda di pavimento esistente o, in alternativa, utilizzare l'indice di fabbricabilità indicato dalle presenti norme.

Le localizzazioni di medie strutture dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Negli ambiti del tessuto consolidato a vocazione terziario commerciale non è consentita la monetizzazione della dotazione minima di parcheggi e di aree per servizi indicata dal piano.

#### *3.5.4 Prescrizioni specifiche*

Gli interventi che comportino modifiche delle aree esterne pertinenziali devono prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie scoperta, localizzata in via preferenziale ai margini del lotto ed opportunamente piantumata.

### 3.5.5. Tessuto terziario commerciale

Destinazione d'uso	<p><i>principale</i></p> <p>Attività del settore terziario e servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, ecc), uffici, agenzie immobiliari, studi professionali, studi medici privati; attività del settore commerciale (attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso).</p> <p><i>complementari/compatibili/accessorie</i></p> <p>Per le attività del settore terziario, le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato.</p> <p>Per le attività del settore commerciale, la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi per il custode nella misura di 1 alloggio per ogni attività.</p>
Indice di utilizzazione	If = 1,0 mq/mq
Altezza massima	H max = 10,00 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 60% (massimo)
Rapporto di permeabilità	Rp = 15%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione commerciale e terziaria la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di Slp, di cui almeno l'80% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>La dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso pubblico deve essere calcolata in ragione di 1 posto auto ogni 15 mq di Slp.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Prescrizioni particolari	

### 3.6. Tessuto consolidato a vocazione ricettiva direzionale e turistica

#### 3.6.1. Definizione

Il tessuto consolidato a vocazione ricettiva direzionale e turistica comprende le parti del territorio urbanizzato in cui trovano o possono trovare sede attività ricettive di tipo direzionale (centro congressi, sala convegni, ...) e di tipo turistico nelle definizioni di “albergo diffuso” e “bed & breakfast” (B&B) date dalle disposizioni legislative vigenti.

#### 3.6.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso

Le vocazioni o destinazioni d'uso relative a questa parte del tessuto consolidato sono individuate nelle attività del settore ricettivo di carattere direzionale e turistico e nelle attività ritenute complementari, accessorie o compatibili.

Nell'ambito del complesso di Villa del Soldo la vocazione ammessa è di tipo turistico direzionale e relative attività compatibili.

Nell'ambito del complesso identificato quale Villa Quattro Camini la vocazione ammessa è di tipo ricettivo turistico, anche nella specifica definizione di “albergo diffuso” data dalla legislazione regionale vigenti in materia di turismo.

L'esercizio delle attività del settore turistico e di intrattenimento è subordinato al soddisfacimento delle dotazioni minime previste dalle presenti norme, in particolare in materia di parcheggi, e al rispetto delle specifiche normative igienico-sanitarie, edilizie e di settore nonché dei limiti di azionamento acustico.

Sono ammessi mutamenti di destinazione verso destinazioni d'uso ritenute compatibili con la funzione principale, con il carattere storico artistico ed architettonico e con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici oppure tali da non recare pregiudizio alla conservazione dei complessi di interesse storico ed ambientale.

Non sono ammessi cambi di destinazione che comportino stravolgimenti del complesso edilizio stesso.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edili determinano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi, parcheggi, attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

#### 3.6.3 Modalità di intervento

Agli ambiti del tessuto consolidato a vocazione ricettiva direzionale e turistica sono assegnati indici e parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare ai fini delle verifiche urbanistiche.

Fatti salvi i poteri della competente Soprintendenza, per i beni oggetto di vincolo monumentale e meritevoli di tutela, sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi, l'aspetto esteriore degli edifici, gli aspetti paesistici connessi alla eventuale presenza di parchi e giardini nonché le visuali e i rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione sono sottoposti alla preventiva approvazione di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, la cui richiesta dovrà essere corredata da:

- una analisi descrittiva degli edifici e dell'intero ambito di pertinenza del complesso, anche nel caso in cui siano compresenti diverse proprietà, completa di planimetrie dello stato di fatto degli edifici e del giardino o parco annesso;
- documentazione storica riguardante gli edifici e le architetture vegetali;

- documentazione fotografica che evidenzi gli aspetti architettonici e paesistici, nonché le relazioni del complesso edilizio con il territorio circostante (accessi, visuali privilegiate, ecc);
- analisi dei materiali, dei colori e delle specie vegetali presenti.

Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.

### 3.6.5. Tessuto ricettivo direzionale e turistico

Destinazione d'uso	<i>principale</i> ricettiva direzionale e turistica <i>complementari/compatibili/accessorie</i> attività di somministrazione di alimenti e bevande
Indice di utilizzazione	If = preesistente
Altezza massima	H max = preesistente
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = preesistente
Rapporto di permeabilità	Rp = preesistente
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per le attività del settore ricettivo direzionale e turistico la dotazione di aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 2 mq di SIp, di cui almeno il 70% esterna alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>La dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso pubblico deve essere calcolata in ragione di 1 posto auto ogni 15 mq di SIp.</p> <p>Nel caso di interventi soggetti a pianificazioni attuativa, permesso di costruire convenzionato o di interventi diretti, con o senza opere, che determinino un mutamento di destinazione d'uso di aree ed immobili o parti di essi, in aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di servizi indicata dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.</p>
Recupero sottotetti	sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.
Prescrizioni particolari	

### *3.7. Ambito edificato con localizzazione impropria*

#### *3.7.1. Definizione*

Il piano riconosce aree ed ambiti edificati aventi localizzazione impropria rispetto alla caratterizzazione morfologica, tipologica e paesistico ambientale del contesto, alle funzioni prevalenti nel tessuto edificato circostante nonché in ragione dell'inidoneità del sistema viario e degli accessi.

#### *3.7.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso*

La destinazione d'uso ammessa per gli ambiti con localizzazione impropria si riferisce all'attività agricola florovivaistica o, in alternativa, ad attività compatibili con il contesto circostante.

#### *3.7.3 Modalità di intervento*

Sugli edifici esistenti e per le attività e funzioni compatibili con il contesto e con l'attività agricola di allevamento già insediata, sono ammessi interventi di manutenzione – e ristrutturazione, eventualmente anche con demolizione e ricostruzione.

Tutti gli interventi previsti si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice o convenzionato, SCIA, comunicazioni di inizio attività o eseguita attività.

### *3.8. Ambito dei piani attuativi vigenti*

#### *3.8.1. Definizione*

Gli ambiti dei piani attuativi vigenti comprendono le parti del territorio oggetto di strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati (anche procedure SUAP, secondo le norme vigenti), approvati e/o convenzionati, in fase di completamento o di realizzazione.

#### *3.8.2. Vocazioni funzionali o destinazione d'uso*

Per tali ambiti le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nel piano attuativo o programma integrato di intervento.

#### *3.8.3 Modalità di intervento*

Gli interventi relativi a tali ambiti dovranno avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal piano attuativo e degli obblighi contenuti nelle convenzioni in essere.

I piani attuativi e i programmi integrati di intervento, comunque denominati, approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione alla data del 17 settembre 2010, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle rispettive convenzioni nonché dalla legislazione in materia.

A scadenza della convenzione senza che l'intervento sia stato attuato sarà necessario provvedere all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

In caso di attuazione parziale alla scadenza di validità del piano, per la parte restante sarà necessario provvedere all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato.

In tali ambiti non costituisce variante la diversa localizzazione delle aree pubbliche, così come stabilito dalle vigenti normative.

L'inservibilità successiva delle aree pubbliche può essere monetizzata senza configurare variante, poiché la monetizzazione sostituisce la mancata cessione.



## Articolo 4. Tessuto di completamento

### 4.1. Definizione e obiettivi

Il tessuto di completamento comprende aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato ancora inedificate.

All'interno del tessuto di completamento sono individuate due tipologie di ambiti rispetto ai quali il piano indica i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.

Gli ambiti di completamento si riferiscono alle seguenti aree edificabili, suddivise in due categorie in funzione della destinazione d'uso ammessa:

- ambiti di completamento a vocazione residenziale (AcR1, AcR2, AcR3, AcR4, AcR5, AcR6, AcR7, AcR8, AcR9, AcR10- AcR11, AcR12, AcR13, AcR14, AcR15);
- ambiti di completamento a vocazione produttiva ed artigianale (AcP1)-

41

All'interno del tessuto di completamento il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- dare completamento alla forma urbana;
- ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno;
- migliorare la qualità urbana con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico;
- qualificare ed incrementare la dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- valorizzare i rapporti tra spazio costruito e spazio aperto.

Gli interventi all'interno del tessuto di completamento devono tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto nonché della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

### 4.2. Disciplina generale

#### 4.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le vocazioni funzionali o destinazioni d'uso relative al tessuto di completamento sono individuate in ragione dei caratteri insediativi e delle funzioni prevalenti nel contesto circostante.

La disciplina normativa specifica per ciascun ambito le destinazioni principali ammesse e quelle ritenute complementari, accessorie o compatibili.

#### 4.2.2. Modalità di intervento

Gli ambiti di completamento si attuano obbligatoriamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato o, in alternativa, attraverso Piano Attuativo qualora, all'interno della specifica disciplina, sia indicato o ritenuto necessario ricorrere a tale strumento.

Il Permesso di Costruire Convenzionato o il Piano Attuativo prevedono la cessione delle superfici per servizi pubblici e di interesse pubblico nelle quote indicate per ciascun ambito di completamento, per le quali è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Negli ambiti di completamento la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente, con le modalità perequative indicate dal Documento di Piano, a tutte le aree comprese nel perimetro dell'ambito stesso, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

Nel rispetto dei diritti edificatori e delle quote di cessione indicate per ciascun ambito di completamento è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato da parte dei singoli proprietari, fatto salvo il disegno unitario degli accessi e delle dotazioni minime di parcheggi o di servizi pubblici che l'intervento deve assicurare e realizzare in loco.

Le indicazioni relative agli ambiti di completamento contengono disposizioni generali che devono essere perseguite nell'attuazione dei singoli interventi e che, in relazione alle caratteristiche e alle esigenze indotte dal singolo intervento, devono essere integrate e concordate con l'Amministrazione Comunale in fase di Permesso di Costruire Convenzionato o di Piano Attuativo, in funzione del tipo di intervento proposto e al fine di assicurare un corretto assetto urbanistico delle aree con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi e all'accessibilità veicolare.

Negli ambiti di completamento è ammesso il ricorso alla monetizzazione per la dotazione minima di aree per servizi indicata dal piano.

Tutti gli interventi nel tessuto di completamento sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### *4.2.3. Prescrizioni specifiche*

Nella fase attuativa di singoli ambiti di completamento dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente all'ambito di intervento e dei rapporti con il paesaggio circostante in relazione ai caratteri percettivi e morfologici.

I singoli interventi edilizi devono garantire la massima integrazione con il contesto circostante, rivolgendo particolare attenzione agli ambiti collocati ai margini del tessuto edificato e posti in diretta relazione con il paesaggio aperto.

Per questi ambiti, gli interventi devono rispettare allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

L'attuazione delle potenzialità edificatorie previste per gli ambiti di completamento deve contemplare la realizzazione di opportuni interventi di compensazione ambientale, che consentano di accrescere il potenziale ecologico dei suoli urbani, con quote di superficie permeabile da destinare a verde privato o di pertinenza.

Gli interventi devono essere improntati alla ricerca di soluzioni compositive semplici e coerenti con il tessuto edilizio circostante anche sotto il profilo delle finiture, dei materiali e delle cromie utilizzate.

Con riferimento alle cromie degli intonaci, gli interventi dovranno assumere a riferimento la tavolozza dei colori allegata al "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione".

Per tutti gli interventi che includano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di verde ed alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica.

Le piante d'alto fusto esistenti devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento.

I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, antenne satellitari, vani contatori, ...) devono essere collocati in maniera tale da non essere percepibili in facciata e da non interferire con il disegno compositivo, stilistico e cromatico degli edifici.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici non deve in ogni caso essere visibile dal piano strada e dalle vie pubbliche di accesso e di transito.

Quando non sia possibile soddisfare tali requisiti dovranno valutarsi con il Settore Tecnico le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici posti in diretta relazione con gli ambiti di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.

La colorazione di elementi e impianti tecnologici (antenne, vani contatori, ...) dovrà necessariamente armonizzarsi con quella degli edifici e delle relative finiture.

Nell'ambito degli interventi nel tessuto di completamento, i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante.

La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

### *4.3. Ambito di completamento a vocazione residenziale*

Gli ambiti di completamento a vocazione residenziale riguardano lotti posti su aree marginali ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei fronti urbani o aree interne al tessuto consolidato finalizzate alla riqualificazione e ridefinizione funzionale e morfologica dei tessuti urbani esistenti.

#### *4.3.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

È ammessa la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili.

#### *4.3.2. Modalità di intervento*

Sotto il profilo delle modalità attuative il piano sottopone l'attuazione degli ambiti di completamento a Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo.

Negli ambiti di completamento a vocazione residenziale di capacità volumetrica superiore ai 2.500 mc, la realizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione delle potenzialità edificatorie trasferite dagli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale", ai quali sono assegnati diritti volumetrici nelle quantità previste dalle presenti disposizioni normative.

Assumendo i criteri di perequazione e compensazione urbanistica, il piano consente e promuove la trasferibilità e commerciabilità dei diritti edificatori nelle quantità indicate per ciascun ambito, finalizzando il ricorso a tale modalità alla salvaguardia dei caratteri e delle peculiarità ambientali che connotano le aree di margine identificate quali "ambiti di protezione ecologica ed ambientale".

Negli ambiti di completamento a vocazione residenziale, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi, deve essere reperita la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale specificatamente indicata per ciascun ambito, in ragione del carico insediativo, a partire dalle seguenti tre soglie:

- 15 % della superficie territoriale per interventi inferiori a 1.500 mc;
- 25 % della superficie territoriale per interventi compresi tra 1.501 e 2.500 mc;
- 35 % della superficie territoriale per interventi superiori ai 2.500 mc.

#### *4.3.4. Prescrizioni specifiche*

Nell'ambito del tessuto di completamento per gli interventi orientati al risparmio energetico è ammessa la riduzione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure stabilite con delibera di Consiglio Comunale.

#### 4.3.5. Ambito di completamento - AcR 1

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	961 mq
Volumetria massima	640 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 144 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

#### 4.3.6. Ambito di completamento - AcR 2

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.550 mq
Volumetria massima	1.015 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 233 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

#### 4.3.7. Ambito di completamento - AcR 3

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	2.775 mq
Volumetria massima	2.365 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 694 mq (25% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

#### 4.3.8. Ambito di completamento - AcR 4

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	2.393 mq
Volumetria massima	2.040 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 598 mq (25% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.



#### 4.3.9. Ambito di completamento - AcR 5

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.238 mq
Volumetria massima	1.055 mc
Altezza massima	H max = 6,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 186 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	

#### 4.3.10. Ambito di completamento - AcR 6

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	2.107 mq
Volumetria massima	1.795 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 527 mq (25% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	

#### 4.3.11. Ambito di completamento - AcR 7

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.129 mq
Volumetria massima	980 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 169 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	

#### 4.3.12. Ambito di completamento - AcR 8

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.830 mq
Volumetria massima	400 mc
Altezza massima	H max = 6,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 275 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

#### 4.3.13. Ambito di completamento - AcR 9

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	4.640 mq
Volumetria massima	1.500 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 696 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.

#### 4.3.14. Ambito di completamento - AcR 10

Destinazione d'uso *principale*  
residenziale  
*complementari/compatibili/accessorie*  
commerciale ed artigianale a servizio della persona

Superficie territoriale 1.055 mq  
Volumetria massima 900 mc  
Altezza massima H max = 8,5 m  
Distanze Articolo 5 delle Disposizioni Comuni  
Rapporto di copertura Rc = 40%  
Rapporto di permeabilità Rp = 30%

Dotazioni minime Aree a parcheggio (Ap)  
Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione. Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.

In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 158 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.

Modalità di intervento Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo

Prescrizioni particolari

#### 4.3.15. Ambito di completamento - AcR 11

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.495 mq
Volumetria massima	1.280 mc
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 224 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	

#### 4.3.16. Ambito di completamento - AcR 12

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	2.700 mq
Volumetria massima	2.700 mc
Volumetria perequativa	1.250 mc (da acquisire negli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale")
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione. Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 945 mq (35% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	<p>La realizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione delle potenzialità edificatorie trasferite dagli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale" nella misura indicata dalle presenti disposizioni normative.</p> <p>L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.</p> <p>La realizzazione dell'intervento deve tenere conto degli accessi esistenti lungo via Milanese, privilegiando soluzioni che prevedano una viabilità di acceso comune agli insediamenti esistenti lungo il confine occidentale limitando le interferenze con i flussi di traffico in transito lungo la stessa via Milanese.</p>



#### 4.3.17. Ambito di completamento - AcR 13

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	1.960 mq
Volumetria massima	1.275 mc
Altezza massima	H max = 6,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione.</p> <p>Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 294 mq (15% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	<p>L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.</p> <p>In fase attuativa devono essere previsti interventi di mitigazione ambientale finalizzati a ridurre gli impatti negativi imputabili alla prossimità con il tessuto produttivo ed artigianale.</p>

#### 4.3.18. Ambito di completamento - AcR 14

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	5.030 mq
Volumetria massima	3.270 mc
Volumetria perequativa	1.550 mc (da acquisire negli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale")
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione. Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 1.761 mq (35% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	<p>La realizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione delle potenzialità edificatorie trasferite dagli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale" nella misura indicata dalle presenti disposizioni normative.</p> <p>L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.</p> <p>I nuovi accessi devono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità di livello locale.</p> <p>In sede di pianificazione attuativa deve essere effettuata la valutazione clima acustico dell'area oggetto di intervento, al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi da destinare a cessione e di prevedere le opere di mitigazione da realizzare.</p>

#### 4.3.19. Ambito di completamento - AcR 15

Destinazione d'uso	<i>principale</i> residenziale <i>complementari/compatibili/accessorie</i> commerciale ed artigianale a servizio della persona
Superficie territoriale	5.610 mq
Volumetria massima	3.650 mc
Volumetria perequativa	1.750 mc (da acquisire negli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale")
Altezza massima	H max = 8,5 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Rapporto di permeabilità	Rp = 30%
Dotazioni minime	<p>Aree a parcheggio (Ap)</p> <p>Per la destinazione residenziale la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 7,5 mc di cui almeno il 40% da ricavare esternamente alla recinzione. Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.</p> <p>In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 1.964 mq (35% St) che potrà essere interamente monetizzata.</p>
Modalità di intervento	Permesso di Costruire Convenzionato o piano attuativo
Prescrizioni particolari	<p>La realizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione delle potenzialità edificatorie trasferite dagli "ambiti di protezione ecologica ed ambientale" nella misura indicata dalle presenti disposizioni normative.</p> <p>L'intervento deve prevedere allineamenti edilizi atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto e la funzionalità della rete ecologica.</p> <p>I nuovi accessi devono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità di livello locale.</p> <p>In sede di pianificazione attuativa deve essere effettuata la valutazione clima acustico dell'area oggetto di intervento, al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi da destinare a cessione e di prevedere le opere di mitigazione da realizzare.</p>

#### 4.4. Ambito di completamento a vocazione produttiva ed artigianale

Gli ambiti di completamento a vocazione produttiva ed artigianale riguardano lotti posti su aree marginali ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei fronti urbani o aree interne al tessuto consolidato finalizzate alla riqualificazione e ridefinizione funzionale e morfologica dei tessuti urbani esistenti.

##### 4.4.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

È ammessa la destinazione produttiva e artigianale e quelle con essa compatibili, così come definite nel relativo articolo delle presenti norme.

Sono escluse da questi ambiti:

- le residenze, salvo quanto di seguito specificato;
- i servizi alla persona;
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

Sono escluse le attività industriali che prevedano piano di emergenza esterno entro un raggio di 200 metri dalle aree in cui è previsto l'insediamento di attività e servizi alla persona che possono essere considerati sensibili (asili nido, ...).

Le attività complementari, accessorie o compatibili sono consentite in via generale, ma verranno valutate caso per caso in relazione all'effettivo peso insediativo indotto dalle medesime, così come verranno valutati l'adeguamento delle aree per servizi e parcheggi e l'eventuale possibilità di ricorrere alla monetizzazione.

Per ciascun insediamento produttivo potranno essere realizzati:

- una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 120 mq; per l'abitazione dovrà essere presentato atto di pertinenza urbanistica dal quale risulti che la stessa non potrà essere vendibile né affittabile al di fuori dell'attività di custodia dell'insediamento di cui è pertinenza;
- spazi da destinare ad uffici, esposizione e vendita inerenti ciascuna attività produttiva nella percentuale complessiva fino al 20% della Slp.

##### 4.4.2. Modalità di intervento

Gli interventi previsti negli ambiti di completamento a vocazione produttiva ed artigianale sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Negli ambiti di completamento a vocazione produttiva ed artigianale, in aggiunta alla dotazione minima di aree a parcheggio, deve essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico specificatamente indicata per ciascun ambito e pari al 20% della superficie territoriale.

##### 4.4.3. Prescrizioni specifiche

Gli interventi di completamento devono essere improntati alla ricerca della massima semplicità compositiva e planimetrica, evitando l'uso di materiali di finitura incoerenti con il tessuto circostante ed il ricorso in facciata di superfici aventi caratteristiche riflettenti.

Le sistemazioni delle aree esterne devono prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 15% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata, al fine di schermare e mitigare la percezione dei fabbricati e degli spazi di manovra

interni al lotto attraverso la messa a dimora di opportune piantumazioni costituite da filari di essenze autoctone.

I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

La realizzazione di nuovi accessi viari e la modifica di quelli esistenti devono essere preventivamente concordati con i rispettivi enti competenti.

#### 4.4.4. Ambito di completamento - AcP 1

Destinazione d'uso	<i>principale</i> attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca. <i>complementari/compatibili/accessorie</i> spacci di vendita unicamente dei beni prodotti all'interno dell'insediamento localizzato sul territorio comunale. Palestre, centri fitness, somministrazione di alimenti e bevande
Superficie territoriale	4.800 mq
Superficie lorda di pavimento massima	2.880 mq
Altezza massima	H max = 10,0 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 60%
Rapporto di permeabilità	Rp = 20%
Dotazioni minime	Aree a parcheggio (Ap) Per la destinazione produttiva ed artigianale, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata in ragione di 1 mq ogni 5 mq di SIp, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione. Per le destinazioni complementari/compatibili/accessorie, la dotazione relativa alle aree a parcheggio ad uso esclusivamente privato deve essere calcolata nel rispetto dell'articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione relative al Piano dei Servizi.  In aggiunta alle precedenti dotazioni, dovrà essere reperita anche la dotazione minima di aree per servizi pari a 960 mq (20% St) che potrà essere interamente monetizzata.

Prescrizioni particolari

## Articolo 5. Tessuto di trasformazione

### 5.1. Definizione e obiettivi

Il tessuto di trasformazione comprende aree intercluse nell'ambito del tessuto urbanizzato, in parte già edificate, dismesse o in via di dismissione o comunque compromesse in termini di qualità complessiva, di potenzialità e di rigenerazione ecologica e di capacità d'uso agricolo.

### 5.2. Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione avviene mediante atti di programmazione negoziata nel rispetto delle Disposizioni di Attuazione del Documento di Piano, laddove si specificano obiettivi e criteri di intervento (indici urbanistico-edilizi, vocazioni ammesse e vocazioni escluse, dotazioni territoriali di servizi pubblici e di uso pubblico).

Nell'ambito del tessuto di trasformazione per gli interventi orientati al risparmio energetico è ammessa la riduzione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure stabilite con delibera di Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi nel tessuto di trasformazione sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

## Articolo 6. Beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela

Il piano individua gli edifici ed i complessi architettonici di interesse storico, artistico, architettonico e paesistico che costituiscono un sistema di elevata rappresentatività e connotazione per l'identità e la comunità locale.

Accanto agli edifici e complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni vigenti, il piano identifica i beni di interesse storico ed artistico e meritevoli di tutela, riconoscendo la presenza sul territorio di edifici e complessi di edifici che, per i loro caratteri morfologici e stilistici, rendono testimonianza della storia, dell'identità e delle tradizioni locali.

Tra i beni meritevoli di tutela il piano riconosce gli insediamenti rurali che, per il loro interesse storico, architettonico e tipologico, costituiscono un valore da conservare e valorizzare nella loro individualità ed in rapporto al paesaggio circostante.

I beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e i caratteri di singolarità ed integrità che ne ha determinato l'individuazione; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le aree a contorno degli stessi, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto atta a garantirne la percepibilità e a limitare i possibili effetti indotti dalle trasformazioni al contorno. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta nonché dalla documentazione storica.

Tutti gli interventi relativi ai beni di interesse storico ed artistico e meritevoli di tutela sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

In data 1 giugno 2011, per il complesso di "Villa Baragiola e zona di rispetto in via Castelli", la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano ha emesso Decreto del Direttore Regionale di dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli art. 10 (comma 3), 13, 14 e contestuali prescrizioni di tutela indiretta ai sensi degli art. 45 e 46 del D. Lgs. N. 42/2004.



## **Articolo 7. Fascia di rispetto dei beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela**

Le fasce di rispetto dei beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela comprendono le aree che si sviluppano intorno ai singoli beni sottoposti a vincolo o ritenuti meritevoli di tutela dal Piano di Governo del Territorio.

Si tratta di un intorno sufficientemente ampio e adeguato a garantire la salvaguardia del valore intrinseco di ciascun bene storico ed architettonico e la valorizzazione dei rapporti morfologici e percettivi che, in ragione delle caratteristiche morfologiche del territorio, gli stessi beni intrattengono tra loro, con il tessuto edificato immediatamente prossimo e con il paesaggio aperto circostante.

All'interno delle fasce di rispetto non è ammessa alcuna nuova edificazione e, parimenti, alcun intervento di modificazione dello stato di fatto dei luoghi e degli edifici preesistenti al fine di non alterare i caratteri peculiari che hanno suggerito la salvaguardia e valorizzazione dei beni stessi.

## PARTE II - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

### ORDITURA DEL PAESAGGIO E DELLO SPAZIO APERTO

#### Articolo 8. Definizioni e componenti

L'orditura del paesaggio e dello spazio aperto interessa la parte del territorio comunale non urbanizzata, in cui viene prioritariamente esercitata l'attività agricola, gli ambiti di pregio costitutivi del paesaggio locale e gli habitat forestali in cui sono presenti unicità di tipo naturalistico, paesistico ed ecologico che il piano intende preservare.

All'interno degli ambiti costitutivi l'orditura del paesaggio e dello spazio aperto gli interventi urbanistici ed edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia dell'integrità dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio, della morfologia dei suoli, dei corsi d'acqua, della vegetazione, del patrimonio edilizio rurale e degli elementi di qualificazione e caratterizzazione del paesaggio agrario e forestale.

L'orditura del paesaggio e dello spazio aperto si articola, in ragione della caratterizzazione prevalente, nelle seguenti componenti:

- ambiti agricoli;
- ambiti agricoli florovivaistici;
- ambiti di valore paesistico;
- ambiti boschivi, di rimboschimento e di ripopolamento arboreo
- ambiti di rigenerazione ecologica
- ambiti di protezione ecologica ed ambientale
- ambito ad uso non agricolo
- ambito per la realizzazione di campi fotovoltaici
- ambito non soggetto a trasformazione
- elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico
- percorsi di interesse storico paesistico
- visuali di interesse paesistico.

L'individuazione degli ambiti a vocazione agricola all'interno degli atti del Piano di Governo del Territorio costituisce proposta di definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Costituiscono ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico i seguenti ambiti appartenenti al Sistema paesistico ambientale:

- ambiti agricoli;
- ambiti agricoli florovivaistici;
- ambiti di valore paesistico;
- ambiti di protezione ecologica ed ambientale.

Gli ambiti e gli elementi costitutivi dell'orditura del paesaggio e dello spazio aperto appartengono alla rete ecologica provinciale nella specifica articolazione per unità ed elementi definita nei relativi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio.

## Articolo 9. Ambito agricolo

### 9.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti agricoli si riferiscono alle aree che, per caratteri fisici, valore agronomico e produttività, sono destinate all'attività agricola, agli impianti strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività principale nonché agli edifici adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

Le disposizioni normative per gli ambiti agricoli sono volte alla salvaguardia dei fattori produttivi del suolo, al mantenimento e al consolidamento del settore primario, alla tutela e al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, alla diversificazione dell'economia rurale con lo sviluppo di attività compatibili (agriturismo e turismo rurale, strutture culturali e ricreative per l'equitazione, svago, relax legate all'ambiente) che, nel rispetto dei valori paesaggistico e ambientali e degli ambiti di elevata naturalità, concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

### 9.2. Disciplina generale

#### 9.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti agricoli la destinazione d'uso prevalente è quella agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari a quella agricola da norme regionali e nazionali.

Negli ambiti agricoli sono ammessi le attività di maneggio esistenti alla data del 17 settembre 2010, purchè venga garantito il rispetto delle normative igienico-sanitarie e delle specifiche normative di settore.

#### 9.2.2. Modalità di intervento

Gli interventi su tali ambiti si attuano nel rispetto delle presenti disposizioni e delle leggi vigenti in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in caso di nuova costruzione o di ampliamento, non possono superare i limiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Negli ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività stesse, quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.

Nelle aree agricole sono ammesse le opere di messa in sicurezza idraulica e di approvvigionamento idrico e le opere necessarie alla protezione civile.

Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione, su tutte le strutture esistenti adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nonché su tutte le costruzioni impiegate per l'attività del fondo.

Gli ampliamenti sono ammessi e concessi nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente.

La costruzione di nuovi edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da idonea documentazione che dimostri la congruità della destinazione

dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali dell'azienda e dei suoi programmi aziendali di sviluppo.

Negli ambiti agricoli è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Tali interventi sono subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio nella misura stabilita all'articolo 15 delle Disposizioni Comuni.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Ai fini del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda.

Il lotto di intervento deve avere una superficie minima di 1 ha, per il raggiungimento della superficie minima potranno essere incluse nel calcolo anche aree ricadenti in comuni limitrofi, nei limiti e con le prescrizioni dettate dalla vigente normativa.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

Per le verifiche urbanistiche ed edilizie le attrezzature e le infrastrutture produttive non devono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

Con specifico riferimento alle serre, il rapporto di copertura non deve essere superiore al 20% dell'intera superficie aziendale.

Negli ambiti agricoli gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante permesso di costruire nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi indicati dalle disposizioni legislative vigenti.

Fanno eccezione i complessi rurali di interesse storico paesistico riconosciuti nelle cascine Dosso Pelato e Cassinazza. Per tali complessi, gli interventi sono subordinati alla disciplina relativa ai Nuclei di antica formazione – Cascine e complessi rurali di impianto storico – e all'approvazione di uno specifico Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato.

Obiettivo dell'intervento, da estendersi a tutto il complesso rurale, è la valorizzazione dell'impianto unitario e degli elementi di interesse storico testimoniale.

Il progetto illustra attraverso una specifica relazione gli interventi relativi al complesso rurale nel rispetto dell'impianto storico e della compatibilità paesistica e della sua percezione dal territorio agricolo, a cui le modificazioni devono essere subordinate.

All'interno degli ambiti agricoli è vietata ogni nuova forma di allevamento zootecnico su tutto il territorio entro una distanza di 200 metri dalle zone abitate.

In materia di regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili costituiscono riferimento generale le leggi e i regolamenti che disciplinano tale materia.

Per quanto riguarda gli allevamenti, il calcolo delle distanze va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.

Per gli allevamenti esistenti al 17 settembre 2010 sono unicamente consentiti interventi di adeguamento igienico sanitario.

È ammesso l'incremento del peso animale insediato in misura non superiore al 20% dell'esistente qualora, in assenza di ogni forma di danno o molestia per i lavoratori e per il vicinato, a detto incremento corrisponda la contestuale realizzazione di:

- interventi atti a riportare l'azienda in norma con le leggi vigenti relative allo smaltimento dei liquami;
- interventi migliorativi per tutti gli aspetti igienico-sanitari, anche relativi all'inquinamento del territorio.

La realizzazione di strutture di stoccaggio imposte dalla disciplina normativa vigente non deve in ogni caso ridurre le distanze esistenti.

Analogamente è prevista una adeguata distanza per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola, in presenza di strutture agricole preesistenti, così come previsto dalle norme del PTCP.

Tale distanza è da assumersi pari a 100 m.

Tutti gli interventi negli ambiti agricoli sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

### *9.2.3. Prescrizioni specifiche*

I rivestimenti esterni e le colorazioni degli edifici all'interno degli ambiti agricoli devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali, assumendo a riferimento la tavolozza dei colori allegata al "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione".

Negli ambiti agricoli deve essere salvaguardata la tessitura dei campi e del sistema di irrigazione, i singoli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico, i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche che rispondono agli obiettivi di promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni indicati dal Documento di Piano.

Le coltivazioni di prati ornamentali devono rispettare una distanza di 200 metri da pozzi di captazione e corsi d'acqua compresi nel reticolo idrico minore.

La coltivazione di prati ornamentali deve limitare il depauperamento del suolo e la riduzione dello strato colturale attivo.

Le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le presenti norme devono essere rimosse o rese conformi alle presenti disposizioni.

Negli ambiti agricoli è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione degli apparati arborei ed arbustivi esistenti. È vietata la distruzione anche parziale di tali apparati, salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in sede di richiesta all'Amministrazione Comunale.

### 9.3. Ambito agricolo

Destinazione d'uso	<i>principale</i> agricola
Indice di fabbricabilità	Gli indici di fabbricabilità fondiaria negli ambiti agricoli non possono superare quelli previsti dalle disposizioni legislative regionali.
Altezza massima	H max attrezzature ed infrastrutture produttive = 8,00 m edifici destinati ad abitazione = 6,5 m serre = 4,0 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 10% della superficie aziendale per attrezzature ed infrastrutture produttive (comprese le residenze) Rc = 20% della superficie aziendale per le serre
Recupero sottotetti	Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.
Prescrizioni particolari	

## Articolo 10. Ambito agricolo florovivaistico

### 10.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti agricoli florovivaistici si riferiscono alle aree in cui l'attività agricola si qualifica come coltura orto-florovivaistica specializzata e alle strutture strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività principale nonché agli edifici adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

Le disposizioni normative per gli ambiti agricoli sono rivolte a garantire il mantenimento delle attività florovivaistiche in essere, a patto che l'utilizzazione dei suoli non contrasti con i caratteri ambientali e con la qualità paesistica del territorio.

### 10.2. Disciplina generale

#### 10.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti agricoli florovivaistici la destinazione d'uso ammessa è quella agricola florovivaistica.

Negli ambiti agricoli florovivaistici è consentita la vendita di prodotti complementari ed accessori alla stessa attività florovivaistica per una superficie non superiore ai 200 mq.

Tale superficie può essere ricavata anche all'interno di serre.

Per le attività di vendita i parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere previsti in ragione di almeno 1 mq ogni 1mq di superficie di vendita.

#### 10.2.2. Modalità di intervento

Gli interventi su tali ambiti si attuano nel rispetto delle presenti disposizioni e delle leggi vigenti in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in caso di nuova costruzione o di ampliamento, non possono superare i limiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Negli ambiti agricoli florovivaistici sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della attività e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività stesse e per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti ottenuti in loco dall'utilizzazione agricola del territorio, secondo i criteri e le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.

Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione, su tutte le strutture esistenti adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nonché su tutte le costruzioni impiegate per l'attività del fondo.

Gli ampliamenti sono ammessi e concessi nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da idonea documentazione che dimostri la congruità della destinazione dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali dell'azienda e dei suoi programmi aziendali di sviluppo.

Negli ambiti agricoli florovivaistici è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Tali interventi sono subordinati al contestuale rispetto delle seguenti prescrizioni:

- inserimento dell'intero edificio oggetto di intervento nella classe energetica "B", così come definita dalla normativa vigente;

- installazione in copertura di un sistema di tegole solari (termine e fotovoltaiche) a finitura anticata;
- reperimento degli spazi a parcheggio nella misura stabilita all'articolo 15 delle Disposizioni Comuni.

Negli ambiti agricoli florovivaistici gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante permesso di costruire nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi indicati dalle disposizioni legislative vigenti.

72

All'interno degli ambiti agricoli florovivaistici è vietata ogni nuova forma di allevamento zootecnico.

Per le verifiche urbanistiche ed edilizie le attrezzature e le infrastrutture produttive a servizio delle attività florovivaistiche non devono superare il rapporto di copertura del 20% dell'intera superficie aziendale.

Le serre per la realizzazione di colture florovivaistiche mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di coperture (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.

La superficie coperta non potrà superare il 40% (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendali con vincolo planivolumetrico registrato.

Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionali rientrano nel rapporto di copertura sopra indicato.

Il permesso all'installazione di dette strutture è subordinata alla presentazione di un piano complessivo riguardante l'intera unità aziendale che specifichi, nel dettaglio, la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche. Non sono in ogni caso ammesse opere edili di carattere permanente quali: platee continue in cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento, ecc.

Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre devono essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione dell'attività in dette installazioni, le stesse dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante deve essere riportato allo stato agricolo.

Non è consentita in alcun modo la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Tutti gli interventi negli ambiti agricoli florovivaistici sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

### *10.2.3. Prescrizioni specifiche*

Le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le presenti norme devono essere rimosse, o rese conformi alle presenti disposizioni.





### 10.3. Ambito agricolo florovivaistico

Destinazione d'uso	<i>principale</i> coltura orto-florovivaistica specializzata <i>complementari/compatibili/accessorie</i> vendita di prodotti complementari e accessori alla attività florovivaistica.
Indice di fabbricabilità	Gli indici di fabbricabilità fondiaria negli ambiti agricoli non possono superare quelli previsti dalle disposizioni legislative regionali.
Altezza massima	H max Attrezzature ed infrastrutture produttive = 8,00 m Edifici = 6,5 m Serre = 4,0 m
Distanze	Articolo 5 delle Disposizioni Comuni
Rapporto di copertura	Rc = 10% della superficie aziendale per attrezzature ed infrastrutture produttive (comprese le residenze) Rc = 20% della superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche
Recupero sottotetti	Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi senza modifica della quota della linea di gronda e della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e percettivi degli edifici esistenti.
Prescrizioni particolari	

## Articolo 11. Ambito di valore paesistico

### 11.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti di valore paesistico fanno riferimento al sistema di aree ed elementi puntuali che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Sono le aree connotate da una articolata e significativa morfologia dei suoli e da una presenza diffusa di elementi di interesse storico, rurale e culturale, connessi al paesaggio agrario, che meritano particolare tutela in relazione al loro specifico valore ambientale e paesistico e al valore di insieme che gli stessi elementi contribuiscono a conferire al territorio aperto.

Il piano identifica quale ambito di valore paesistico le parti di territorio agricolo comprese all'interno della Brughiera e gli ambiti che si estendono da Parzano fino al Dosso Pelato lungo il margine più orientale del territorio comunale, a circoscrivere il tessuto edificato esistente

Tale ambito costituisce una componente strutturale del paesaggio e come tale deve essere attentamente salvaguardata e valorizzata.

Le disposizioni normative per gli ambiti di valore paesistico sono finalizzate alla valorizzazione, tutela e potenziamento dei singoli elementi e del valore d'insieme riconosciuto agli ambiti, nonché alla promozione di modalità di fruizione compatibili con l'uso agricolo e la conservazione del patrimonio paesistico ambientale attraverso la valorizzazione dei percorsi rurali esistenti.

### 11.2. Disciplina generale

#### 11.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di valore paesistico la vocazione funzionale ammessa è quella agricola.

In tali ambiti è consentita l'attività agrituristica.

#### 11.2.2. Modalità di intervento

Negli ambiti di valore paesistico non è ammessa alcuna edificazione, neppure ad uso e a scopo agricolo ed alcun intervento od opera di carattere infrastrutturale e viabilistico.

In tali ambiti, al fine di garantire il mantenimento dell'attuale morfologia e conformazione naturale dei suoli sono vietate, oltre all'edificazione, anche le operazioni che prevedono scavi o movimenti di terreno in sterro e riporto e l'eliminazione delle specie arboree esistenti.

Per tali ambiti il piano dispone la salvaguardia integrale dei caratteri geomorfologici e vegetazionali, vietando qualsiasi modifica della morfologia territoriale e topografica, consentendo quindi la pratica agricola compatibile con l'assetto del suolo, prevedendo opportune opere di mitigazione e compensazione, da valutarsi in sede progettuale.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Al fine di incentivare e incrementare il livello dei servizi offerti dalle attività agrituristiche esistenti, sono consentiti interventi di recupero, conservazione e manutenzione degli edifici esistenti, nonché interventi di nuova edificazione, eventualmente anche comportanti demolizione e ricostruzione, di "piccole" strutture, da valutare in sede di presentazione del progetto ( serre, piscine e relative attrezzature, gazebo, aree ludiche).

Nelle aziende agrituristiche è consentita la realizzazione di nuove strutture dedicate all'adeguamento tecnico per la realizzazione dei servizi igienici, dei volumi tecnici e di piccoli impianti sportivi polifunzionali ricreativi, a condizione che le stesse, siano ben mitigate nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie ed elementi architettonici, nonché materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo.

Gli impianti sportivi a carattere ricreativo possono essere realizzati se ben inseriti nel contesto rurale. Nell'attività agrituristica può essere utilizzata una piscina, di dimensioni commisurate alla potenzialità ricettiva. Tali impianti sono destinati all'utilizzo da parte degli ospiti che usufruiscono di altri servizi agrituristici. (RR n. 4/2008)

I proprietari dei fondi inclusi negli ambiti di valore paesistico, qualora intendessero effettuare interventi non riconducibili alle pratiche di ordinaria manutenzione agricola e procedere alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o comportanti la modificazione degli assetti geomorfologici o lo stato di fatto dei luoghi, ancorché consentite dalle disposizioni legislative vigenti, sono tenuti a presentare istanza al Comune, integrata con documentazione tecnica illustrativa e di progetto.

Il comune provvederà ad esaminare la domanda pervenuta e, previo parere della Commissione per il Paesaggio, a rilasciare idonea autorizzazione con eventuali prescrizioni o a respingere la stessa con provvedimento motivato.

Laddove l'intervento richiesto negli ambiti di valore paesistico rientrasse anche nelle competenze di altri enti, l'istanza sarà a questi inoltrata a cura dell'Amministrazione Comunale.

### *11.2.3. Prescrizioni specifiche*

Le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le presenti norme devono essere rimosse o rese conformi alle presenti disposizioni.

## Articolo 12. Ambito boschivo, di rimboschimento e di ripopolamento arboreo

### 12.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti boschivi e di rimboschimento si riferiscono alle parti del territorio comunale interessate dagli habitat forestali, comprese le aree con masse arboree in vegetazione, gli ambiti territoriali incolti o in fase di ripopolamento comunque vincolati a bosco, le radure in via di colonizzazione e le aree destinate al rimboschimento e al consolidamento delle formazioni boschive.

Il piano individua gli ambiti boschivi e di rimboschimento negli habitat forestali della Brughiera e nelle aree e nei lembi di vegetazione che per tipologia, posizione e continuità rientrano nella definizione di aree a bosco ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Le disposizioni normative per gli ambiti boschivi e di rimboschimento sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione degli habitat forestali con funzione naturalistica, protettiva, faunistica, paesaggistica e produttiva.

### 12.2. Disciplina generale

#### 12.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento e ripopolamento arboreo la vocazione funzionale ammessa è quella forestale.

All'interno degli ambiti boschivi e di rimboschimento è fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data del 17 settembre 2010 o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione agricola e boschiva.

#### 12.2.2. Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento devono valorizzare, introdurre e mantenere le specie nobili che caratterizzano i luoghi e il clima locale, limitando al contrario le espansioni delle specie alloctone ed esotiche.

Gli interventi di potenziamento e di accrescimento del sistema vegetazionale dovranno essere realizzati in via prioritaria nelle aree di riconnessione intercluse fra le residue formazioni arboree, utilizzando le specie arboree ed arbustive locali.

Gli interventi su tali ambiti si attuano nel rispetto delle presenti disposizioni e delle leggi vigenti in materia.

Ogni alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale (alberi, arbusti, prati) e tutti gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono soggetti a comunicazione preventiva, a denuncia di taglio o ad autorizzazione da presentare al Comune e agli enti competenti in materia.

Gli interventi di alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale devono prevedere azioni di compensazione e di ripristino del patrimonio forestale mediante l'utilizzo di, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali tradizionalmente consolidate nell'area.

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono vietate nuove costruzioni e interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 settembre 2010.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentiti unicamente interventi volti al contenimento energetico e al mantenimento dello stato di fatto esistente.

Tutti gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

### *12.2.3. Prescrizioni specifiche*

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento non sono ammesse recinzioni di proprietà.

La delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante siepi soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, agli impianti e alle relative pertinenze.

Sulle recinzioni esistenti, se legittimamente autorizzate, sono ammessi interventi di manutenzione.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo devono essere rimosse.

## Articolo 13. Ambito di rigenerazione ecologica

### 13.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti di rigenerazione ecologica si riferiscono alle aree agricole inserite ed intercluse nel tessuto consolidato, rispetto al quale svolgono un'importante funzione di compensazione ecologica e di mitigazione ambientale.

### 13.2. Disciplina generale

#### 13.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di rigenerazione ecologica la vocazione funzionale ammessa è quella agricola.

#### 13.2.2. Modalità di intervento

Negli ambiti agricoli di rigenerazione ecologica non è ammessa alcuna edificazione, compresa la localizzazione di strutture temporanee e non fisse.

Sono altresì vietati tutti gli interventi che possono comportare l'alterazione della morfologia dei suoli, degli habitat agricoli e forestali e degli elementi di naturalità diffusa che caratterizzano le aree stesse.

Sono consentiti e promossi interventi di manutenzione e miglioramento degli habitat forestali e naturali esistenti, nonché quelli mirati a garantire l'accessibilità e la continuità della rete dei percorsi rurali.

Tutti gli interventi negli ambiti di rigenerazione ecologica sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 13.2.3. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti di rigenerazione ecologica non sono ammesse recinzioni di proprietà.

La delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante siepi soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, agli impianti e alle relative pertinenze.

Sulle recinzioni esistenti, se legittimamente autorizzate, sono ammessi interventi di manutenzione.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo devono essere rimosse.

## Articolo 14. Ambito di protezione ecologica ed ambientale

### 14.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti di protezione ecologica ed ambientale comprendono aree agricole o boschive collocate ai margini del tessuto consolidato che, in virtù delle loro caratteristiche, sono prioritariamente volte alla salvaguardia del territorio e alla valorizzazione del paesaggio e delle visuali paesistiche.

### 14.2. Disciplina generale

#### 14.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di protezione ecologica ed ambientale la vocazione funzionale ammessa è quella agricola e forestale.

#### 14.2.2. Modalità di intervento

Per questi ambiti il piano definisce un'edificabilità di tipo "virtuale", attribuendo a ciascuno di essi diritti edificatori. Tali diritti non potranno produrre nuove quantità volumetriche da realizzare in loco ma dovranno essere trasferiti all'interno degli ambiti di completamento a vocazione residenziale indicati dal piano, al fine di concorrere al raggiungimento della potenzialità edificatoria massima attribuita ai singoli ambiti riceventi.

La capacità edificatoria "trasferita" concorre alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico indicata per i singoli ambiti di completamento e secondo le modalità attuative definite per gli stessi.

La commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti agli ambiti di protezione ecologica ed ambientale è subordinata al mantenimento e alla conservazione degli habitat agricoli e forestali che caratterizzano gli ambiti stessi.

A seguito della commercializzazione e del trasferimento della capacità edificatoria, sulle aree comprese negli ambiti di protezione ecologica ed ambientale dovrà essere posto un vincolo "non aedificandi" che garantisca la permanenza a verde agricolo o boschivo.

Tutti gli interventi negli ambiti di protezione ecologica ed ambientale sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 14.2.3. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti di protezione ecologica ed ambientale non sono ammesse recinzioni di proprietà. La delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante siepi soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, agli impianti e alle relative pertinenze. Sulle recinzioni esistenti, se legittimamente autorizzate, sono ammessi interventi di manutenzione.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo devono essere rimosse.



#### 14.3. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 1

Destinazione d'uso	<i>principale</i> agricola
Superficie territoriale	4.100 mq
Volumetria perequativa	1.810 mc (da trasferire negli ambiti di completamento a vocazione residenziale individuati dal piano)
Prescrizioni particolari	

#### 14.4. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 2

Destinazione d'uso	<i>principale</i> agricola
Superficie territoriale	800 mq
Volumetria perequativa	750 mc (da trasferire negli ambiti di completamento a vocazione residenziale individuati dal piano)
Prescrizioni particolari	

#### 14.5. Ambito di protezione ecologica ed ambientale - APE 3

Destinazione d'uso	<i>principale</i> agricola e forestale
Superficie territoriale	5.880 mq
Volumetria perequativa	1.985 mc (da trasferire negli ambiti di completamento a vocazione residenziale individuati dal piano)
Prescrizioni particolari	

## **Articolo 15. Ambito ad uso non agricolo**

### *15.1. Definizione ed obiettivi*

Il piano individua gli edifici esistenti nel territorio agricolo che non risultano più adibiti ad uso agricolo e le relative aree di più stretta pertinenza.

Le disposizioni normative in relazione a tali ambiti sono volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio, degli habitat forestali e degli elementi qualificanti e caratterizzanti il territorio aperto con cui i singoli ambiti ad uso non agricolo trovano relazione.

### *15.2. Disciplina generale*

#### *15.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

Per gli edifici esistenti all'interno di tali ambiti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data del 17 settembre 2010 o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione agricola.

#### *15.2.2. Modalità di intervento*

Per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo sono consentiti unicamente interventi volti al contenimento energetico ed al mantenimento dello stato di fatto esistente.

Tutti gli interventi negli ambiti di ad uso non agricolo sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### *15.2.3. Prescrizioni specifiche*

Le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le presenti norme devono essere rimosse. o rese conformi alle presenti disposizioni.

## **Articolo 16. Ambito per la realizzazione di campi fotovoltaici**

Articolo eliminato con la Prima variante al PGT

## **Articolo 17. Ambito non soggetto a trasformazione**

### *17.1. Definizione ed obiettivi*

Gli ambiti non soggetti a trasformazione sono prevalentemente identificati nelle aree o fasce di rispetto della viabilità, delle aree cimiteriali, delle linee elettriche, dei metanodotti e di ogni altra infrastruttura la cui presenza determina il rispetto di fasce non edificabili.

Sono ambiti non soggetti a trasformazione le fasce di rispetto dei beni di interesse storico e artistico e meritevoli di tutela.

### *17.2. Disciplina generale*

#### *17.2.1. Modalità di intervento*

Le modalità di intervento ammesse sono quelle disciplinate dalle specifiche disposizioni normative del Piano di Governo del Territorio e dalla normativa di settore vigente.

Gli interventi relativi agli ambiti non soggetti a trasformazione sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

## **Articolo 18. Elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico**

### *18.1. Definizione ed obiettivi*

Il piano identifica gli elementi del paesaggio agrario che caratterizzano e qualificano gli ambiti agricoli, rivestendo valore testimoniale.

Appartengono a questo sistema di valore i casottini agricoli, i muretti a secco, i gradoni terrazzati, le rogge e gli alberi isolati che devono essere tutelati e valorizzati come beni singoli e nelle relazioni che gli stessi intrattengono con il paesaggio circostante.

In tale definizione rientrano anche i manufatti dismessi e degradati che hanno nel tempo perso la loro integrità, in quanto testimonianza del paesaggio agricolo tradizionale.

### *18.2. Disciplina generale*

#### *18.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

I casottini agricoli sono destinati al ricovero e al deposito di attrezzi funzionali alla conduzione dei fondi. Non è ammesso il recupero dei casottini per usi diversi dall'attività agricola.

#### *18.2.2. Modalità di intervento*

Per gli elementi del paesaggio agricolo sono ammessi interventi volti alla conservazione e al recupero delle preesistenze, mentre ne è generalmente vietata ogni alterazione, modificazione o demolizione, salvo specifica tecnica della Commissione del Paesaggio e della Soprintendenza.

Gli interventi relativi agli elementi del paesaggio agricolo sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza, con maggiore riguardo alle casistiche particolari che potrebbero verificarsi per i manufatti dismessi e degradati.

## Articolo 19. Percorsi di interesse storico paesistico

### 19.1. Definizione ed obiettivi

I percorsi di interesse storico e paesistico costituiscono la matrice sulla quale si è formato il sistema agricolo e costituiscono patrimonio e memoria collettiva.

La permanenza, la continuità e la leggibilità dei tracciati originari è da considerare di per sé valore meritevole di tutela.

Per i percorsi di interesse storico e paesistico, il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade interpoderali e di percorsi nel verde anche al fine di valorizzare il carattere di panoramicità dei singoli tracciati e di facilitarne la fruizione attraverso interventi di promozione e conoscenza del territorio e delle sue peculiarità e la messa in rete dei percorsi individuati con i tracciati di interesse paesaggistico di rilevanza sovralocale.

Sono individuati quali percorsi di interesse storico e paesistico anche i "tracciati guida paesaggistici" individuati dal Piano Territoriale Regionale.

### 19.2. Disciplina generale

#### 19.2.1. Modalità di intervento

Per i percorsi di interesse storico paesistico riconosciuti dal piano ed individuati negli elaborati cartografici sono vietati tutti gli interventi che cancellino, alterino o interrompano i percorsi di interesse storico paesistico e la leggibilità dei segni storicamente legati al tracciato come alberature, muretti a secco, cippi, edicole sacre e opere di presidio e simili.

Il transito con mezzi motorizzati nelle strade vicinali all'interno degli ambiti agricoli è ammesso esclusivamente per il servizio delle aree agricole, dei residenti e per eventuali attività agrituristiche.

Gli interventi relativi ai percorsi di interesse storico paesistico sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

## Articolo 20. Visuali di interesse paesistico

### 20.1. Definizione ed obiettivi

Il piano identifica le visuali di interesse paesistico che caratterizzano e connotano il territorio comunale.

Le visuali di interesse paesistico rappresentano i luoghi e i punti di osservazione dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici che si aprono sui laghi e sulla cornice delle montagne prealpine ma anche gli scorci più significativi che caratterizzano il territorio di Orsenigo identificati nel panorama da e verso il Dosso Pelato, i coni visivi su Villa Baragiola, il Bollettone, la Brughiera e, ancora, verso Montorfano.

Sono luoghi e punti di osservazione e che, in termini di percezione visuale e valore simbolico, assumono rilevanza alla scala locale e sovralocale e come tali sono da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.

La permanenza e la valorizzazione di tali visuali è da considerare prioritaria rispetto a qualsiasi intervento che riguardi il territorio.

### 20.2. Disciplina generale

#### 20.2.1. Modalità di intervento

Gli interventi edilizi, le attività agricole e le pratiche colturali e gli interventi di piantumazione che interessano ambiti collocati in prossimità di visuali di interesse paesistico devono prestare particolare attenzione ai rapporti morfologici e percettivi esistenti, senza ostacolare in alcun modo la percezione del paesaggio e l'integrità e potenzialità panoramica dei luoghi che appartengono al territorio e all'identità locale.

## Articolo 21. Sensibilità paesistica dei luoghi

### 21.1. Definizione ed obiettivi

Il piano identifica le classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale a partire dalle caratteristiche dei luoghi e dei rapporti che questi intrattengono con il contesto paesaggistico più ampio con cui interagiscono sotto il profilo morfologico, strutturale e percettivo simbolico.

### 21.2. Disciplina generale

#### 21.2.1. Modalità di intervento

Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere valutati rispetto alla classe di sensibilità paesistica entro cui gli stessi ricadono.

I progetti relativi ad interventi da realizzare nelle diverse classi di sensibilità dei luoghi devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborati cartografici e fotografici che descrivano e argomentino la coerenza tra gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni normative di tutela e valorizzazione paesistica del Piano di Governo del Territorio nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione del progetto in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati negli elaborati cartografici del piano;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- coerenza della soluzione progettuale rispetto ai rapporti morfologici e percettivi con il paesaggio circostante;

- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema delle relazioni e degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale, morfologica e percettiva con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

## PARTE III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### Articolo 22. Disposizione transitoria

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del Piano di Governo del Territorio rimangono valide fino alle scadenze previste dalle disposizioni legislative vigenti.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con le presenti norme.

Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni dall'approvazione, ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione stessa a carico dei proprietari.

Per dare attuazione alla disciplina di detti piani vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente, ove lo stesso sia ammissibile.

È consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi, purchè le modifiche siano conformi alla disciplina del Piano delle Regole.