



Comune di Lomazzo

Provincia di Como

Giovanni Rusconi
Sindaco

Marina Bellegotti
Segretario Comunale

Elena Sala
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari
Progettista incaricata

adozione
delibera C.C. n. 25 del 10.10.2023

approvazione
delibera C.C. n. 7 del 26.03.2024

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi
n. del

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

piano delle regole

modificata a seguito di controdeduzione

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE 01PR

26 marzo 2024

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia	7
Articolo 2. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica	7
TITOLO II – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	8
Articolo 4. Definizioni e componenti.....	8
Articolo 5. Boschi e ambiti boscati	9
5.1. Definizione e obiettivi	9
5.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	9
5.3. Modalità di intervento	10
5.4. Prescrizioni specifiche	10
Articolo 6. Aree agricole di tutela naturalistica.....	11
6.1. Definizione e obiettivi	11
6.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	11
6.3. Modalità di intervento	12
6.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	12
6.5. Prescrizioni specifiche	12
Articolo 7. Aree agricole multifunzionali.....	12
7.1. Definizione e obiettivi	12
7.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	13
7.3. Modalità di intervento	13
7.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	13
7.5. Prescrizioni specifiche	13
Articolo 8. Ambiti agricoli.....	14
8.1. Definizione e obiettivi	14
8.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	14
8.3. Modalità di intervento	14
8.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	15
8.5. Prescrizioni specifiche	16
Articolo 9. Ambiti edificati in territorio agricolo	17

9.1. Definizione e obiettivi	17
9.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	18
9.3. Modalità di intervento	19
9.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	20
9.5. Prescrizioni specifiche	20
Articolo 10. Aree di laminazione	21
10.1. Definizione ed obiettivi	21
10.2. Modalità di intervento	22
Articolo 11. Ambiti di verde infrastrutturale.....	22
11.1. Definizione ed obiettivi	22
11.2. Modalità di intervento	22
Articolo 12. Percorsi e visuali di interesse storico paesistico.....	22
12.1. Definizione ed obiettivi	22
12.2. Modalità di intervento	23
TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO	24
Articolo 13. Definizioni e componenti.....	24
CAPO I – TESSUTO STORICO	25
Articolo 14. Nuclei di antica formazione.....	25
14.1. Definizione e obiettivi	25
14.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	26
14.3. Modalità di intervento	27
14.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	30
14.5. Prescrizioni specifiche	31
CAPO II – TESSUTO CONSOLIDATO	36
Articolo 15. Definizione e obiettivi.....	36
Articolo 16. Tessuto consolidato residenziale.....	36
16.1. Definizione e obiettivi	36
16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	37
16.3. Modalità di intervento	37
16.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	38
16.5. Prescrizioni specifiche	39

Articolo 17. Tessuto consolidato ricettivo	40
17.1. Definizione e obiettivi	40
17.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	40
17.3. Modalità di intervento	41
17.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	41
17.5. Prescrizioni specifiche	42
Articolo 18. Tessuto consolidato commerciale	42
18.1. Definizione e obiettivi	42
18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	43
18.3. Modalità di intervento	43
18.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	44
18.5. Prescrizioni specifiche	44
Articolo 19. Tessuto consolidato produttivo e direzionale	45
19.1. Definizione e obiettivi	45
19.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	45
19.3. Modalità di intervento	46
19.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	46
19.5. Prescrizioni specifiche	47
Articolo 20. Ambiti dei piani attuativi vigenti	48
20.1 Definizione e obiettivi	48
20.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	48
20.3. Modalità di intervento	48
Articolo 21. Tessuto consolidato del verde privato della città costruita	48
21.1. Definizione e obiettivi	48
21.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	49
21.3. Modalità di intervento	49
21.4. Prescrizioni specifiche	49
CAPO III - TESSUTO DI COMPLETAMENTO	51
Articolo 22. Tessuto di completamento.....	51
22.1. Definizione e obiettivi	51
22.2. Modalità di attuazione	51

CAPO IV - TESSUTO DI RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE	53
Articolo 23. Definizione e obiettivi.....	53
Articolo 24. Tessuto di rigenerazione urbana	53
24.1. Definizione e obiettivi	53
Articolo 25. Tessuto di trasformazione urbana.....	54
25.1. Definizione e obiettivi	54

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia

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 individua e disciplina:

- le aree non urbanizzate distinguendole tra ambiti destinati all'agricoltura, ambiti di interesse ambientale e paesaggistico e aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- il consumo di suolo e verifica il bilancio ecologico del suolo nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Il Piano delle Regole è costituito dalla presente disciplina normativa e dagli elaborati cartografici.

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica

Il territorio comunale, ai fini della disciplina del Piano delle Regole, è articolato in sistema paesistico ed ambientale e sistema insediativo.

Il *sistema paesistico ambientale*, coincidente con il territorio extraurbano, è suddiviso in:

- boschi e ambiti boscati
- aree agricole di tutela naturalistica
- aree agricole multifunzionali
- ambiti agricoli
- ambiti edificati in territorio agricolo
- vasche di laminazione
- ambiti di verde infrastrutturale
- percorsi e visuali di interesse paesistico.

Il *sistema insediativo*, coincidente con il territorio urbano, è suddiviso in:

- tessuto storico
- tessuto consolidato
- tessuto di completamento
- tessuto di rigenerazione
- tessuto di trasformazione.

TITOLO II – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Articolo 4. Definizioni e componenti

Il sistema paesistico ambientale interessa la parte del territorio comunale extraurbano in cui viene prioritariamente esercitata l'attività agricola, gli ambiti di pregio costitutivi del paesaggio locale e gli habitat naturalistici e forestali.

Con riferimento alla connotazione prevalente, l'orditura del paesaggio e dello spazio aperto trova articolazione nei seguenti ambiti:

- *boschi e ambiti boscati*
comprendono le 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.
- *aree agricole di tutela naturalistica*
comprendono le parti della valle del Torrente Lura sottoposte a tutela e valorizzazione delle componenti ambientali e naturalistiche nell'ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.
- *aree agricole multifunzionali*
comprendono le aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura che, valore agronomico e produttività, sono destinate all'attività agricola.
- *ambiti agricoli*
comprendono le aree che, per caratteri fisici e produttivi, sono destinate all'attività agricola e agli impianti strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività di conduzione del fondo agricolo.
- *ambiti edificati in territorio agricolo*
costituiscono gli ambiti edificati gli insediamenti e l'insieme dei complessi di origine e di impianto rurale, ancora funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, dismessi o destinati a funzioni extra-agricole.
- *aree di laminazione*
comprendono le aree interessate dalle opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllate delle piene e la riqualificazione ambientale del Torrente Lura.

- *ambiti di verde infrastrutturale*

comprendono le aree interessate dalle infrastrutture stradali, ad esse adiacenti o totalmente intercluse, non più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola ma in grado di assicurare un ruolo ecologico e di mitigazione ambientale.

Il piano riconosce gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), di cui alle disposizioni legislative vigenti e come disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como, nelle parti del territorio extraurbano coincidenti con le aree agricole comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

Articolo 5. Boschi e ambiti boscati

5.1. Definizione e obiettivi

I boschi e gli ambiti boscati 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. Comprendono i boschi inseriti nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

Il piano riconosce i boschi e gli ambiti boscati negli habitat e nelle tipologie forestali individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como. Nel caso di scostamenti tra superfici e areali qualificati come boschi e ambiti boscati prevale la perimetrazione del bosco di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como.

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

La tutela e la valorizzazione dei boschi sono perseguite attraverso specifici modelli di trattamento selvicolturale, tendenti a favorire l'affermazione delle specie autoctone, la varietà nella composizione e la coerenza con le "Tipologie forestali potenziali" così come definite da Regione Lombardia. I modelli selvicolturali sono differenziati sulla base della tipologia forestale e della funzione del bosco.

5.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Nei boschi e negli ambiti boscati la vocazione funzionale ammessa è quella agricola e forestale.

All'interno dei boschi e negli ambiti boscati è fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della Variante al PGT o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale.

5.3. Modalità di intervento

Gli interventi nei boschi e negli ambiti boscati sono disciplinati dalle disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e dalla legislazione vigente in materia.

Ogni alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale e tutti gli interventi di trasformazione relativi agli ambiti boscati devono avvenire nel rispetto delle disposizioni normative riguardanti la trasformazione dei boschi del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como.

Gli interventi di trasformazione del bosco prevedono l'obbligo di misure di compensazione nei rapporti e valori stabiliti dal Piano di Indirizzo Forestale.

Nei boschi e negli ambiti boscati, fatte salve le trasformazioni e gli interventi ammessi dal Piano di Indirizzo Forestale, sono vietate nuove costruzioni ed interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al PGT. Per i fabbricati esistenti alla medesima data, quando non funzionali all'uso agricolo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nei boschi e negli ambiti boscati nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

Gli interventi relativi alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente all'interno degli ambiti boscati, così come individuata dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

Nel rispetto delle modalità autorizzative definite dalle disposizioni legislative vigenti, gli interventi nei boschi e negli ambiti boscati sono sottoposti al parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

5.4. Prescrizioni specifiche

Nei boschi e negli ambiti boscati esterni al Plis del Lura, la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante recinzioni con paline in legno di altezza non superiore a 1,0 metro associate ad eventuale rete a maglie larghe, prive di zoccolo ed opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico. Sono ammesse recinzioni soltanto a protezione delle macchie di nuova vegetazione, anche spontanea, o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che, a giudizio del Comune, debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia.

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.

Nei boschi e negli ambiti boscati è vietato alterare la morfologia dei terreni terrazzati. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, questi devono essere oggetto di ripristino paesaggistico.

All'interno di tali ambiti devono essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico, nonché i sentieri e i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche più significative.

Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti devono fare riferimento alle buone pratiche di manutenzione e recupero dell'architettura rurale tradizionale.

Articolo 6. Aree agricole di tutela naturalistica

6.1. Definizione e obiettivi

Le aree agricole di tutela naturalistica sono le parti del territorio nelle quali sono compresi gli ambiti di naturalità, gli ecosistemi e le aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità connesse alla valle del Torrente Lura nonché gli ambiti del paesaggio agricolo e forestale che meritano 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.

Comprendono le parti del territorio sottoposte a tutela e valorizzazione dell'attività agricola e delle componenti morfologiche, paesaggistiche e naturalistiche, così come individuate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

All'interno di questi ambiti il piano persegue l'obiettivo della salvaguardia delle caratteristiche naturali e paesaggistiche prevalenti, subordinando gli interventi alle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione (PPA) del Parco del Lura e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Gli interventi devono mirare alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione delle potenzialità naturali e paesaggistiche, anche in funzione fruitiva e culturale, alla salvaguardia e promozione dell'attività agricola nonché alla prevenzione degli effetti nocivi d'origine antropica.

Le aree agricole di tutela naturalistica hanno valenza di Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), di cui alle disposizioni legislative vigenti, e come disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

6.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree agricole di tutela naturalistica sono orientate alla salvaguardia ambientale e alla qualificazione paesaggistica ed ecologica del territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

La destinazione d'uso prevalente è quella prevista dalle specifiche discipline normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura.

6.3. Modalità di intervento

Gli interventi nelle aree agricole di tutela naturalistica si attuano nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Le aree agricole di tutela naturalistica concorrono al computo dei volumi realizzabili dall'imprenditore agricolo o dall'azienda agricola.

6.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nelle aree agricole di tutela naturalistica trovano applicazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti e dalle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura.

6.5. Prescrizioni specifiche

Le prescrizioni specifiche per le aree agricole di tutela naturalistica rimandano alla disciplina e alle modalità di attuazione definite dal Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura e dagli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le disposizioni vigenti del PPA del Plis devono essere rimosse o rese conformi.

Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti devono fare riferimento alle buone pratiche di manutenzione e recupero dell'architettura rurale tradizionale.

Articolo 7. Aree agricole multifunzionali

7.1. Definizione e obiettivi

Le aree agricole multifunzionali sono le parti del territorio appartenenti al contesto delle piane agricole, connesse alla presenza di aziende agricole e forme di produzione agricola che prevedono la realizzazione di strutture provvisorie o stabili e di altre modalità d'uso.

Comprendono le parti del territorio sottoposte a tutela e valorizzazione dell'attività agricola e delle componenti morfologiche e paesaggistiche, così come individuate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

All'interno di questi ambiti il piano persegue l'obiettivo della salvaguardia delle caratteristiche agricole e paesaggistiche prevalenti, subordinando gli interventi alle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Gli interventi devono mirare alla salvaguardia e promozione dell'attività agricola, anche con funzione fruitiva e culturale, nonché alla prevenzione degli effetti nocivi d'origine antropica.

Le aree agricole multifunzionali hanno valenza di Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), di cui alle disposizioni legislative vigenti, e come disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

7.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree agricole multifunzionali sono orientate all'esercizio dell'agricoltura e alla qualificazione paesaggistica ed ecologica del territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

La destinazione d'uso prevalente è quella prevista dalle specifiche discipline normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura.

7.3. Modalità di intervento

Gli interventi nelle aree agricole multifunzionali si attuano nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Le aree agricole multifunzionali concorrono al computo dei volumi realizzabili dall'imprenditore agricolo o dall'azienda agricola.

7.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nelle aree agricole multifunzionali trovano applicazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti e dalle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura.

7.5. Prescrizioni specifiche

Le prescrizioni specifiche per le aree agricole multifunzionali rimandano alla disciplina e alle modalità di attuazione definite dal Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura e dagli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo ed in contrasto con le disposizioni del PPA del Plis devono essere rimosse o rese conformi.

Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti devono fare riferimento alle buone pratiche di manutenzione e recupero dell'architettura rurale tradizionale.

Articolo 8. Ambiti agricoli

8.1. Definizione e 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.

Sono le parti del territorio esterne al Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura che, in ragione della loro collocazione, assumono una importante funzione di filtro tra tessuto edificato, attività agricola e matrici ed habitat appartenenti agli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica.

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, agricoltura sociale, agricoltura didattica, ecc.) che, nel rispetto dei valori paesaggistico e ambientali, concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

8.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti agricoli la destinazione d'uso prevalente è quella rurale e agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari a quella agricola ai sensi delle disposizioni legislative e normative vigenti.

È esclusa la possibilità di insediare attività riferite alle altre categorie funzionali.

8.3. Modalità di intervento

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.

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

Per i fabbricati esistenti negli ambiti agricoli, quando funzionali all'uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici. Gli ampliamenti sono ammessi e concessi nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti.

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. Ai fini del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti alle aree agricole di tutela naturalistica e alle aree agricole multifunzionali, nonché quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

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

Per i fabbricati esistenti negli ambiti agricoli, quando non funzionali all'uso agricolo, è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere alla data di adozione della Variante al PGT. Per tali fabbricati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

Al fine di conservare e promuovere attività che possano contribuire alla salvaguardia del paesaggio agricolo e forestale e al presidio e alla manutenzione del territorio, sono ammesse micro-trasformazioni di natura edilizia a finalità esclusivamente agricola per la realizzazione di manufatti di piccole dimensioni, quali capanni per la legna o caselli per gli attrezzi. La realizzazione di tali manufatti è riconducibile anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

Gli interventi relativi alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente all'interno degli ambiti agricoli, così come individuata dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

8.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti agricoli 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.

Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole e di conduzione del fondo, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli non possono superare i limiti e i parametri previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima (H max) = 7,5 metri e nel limite massimo di 2 piani fuori terra (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.).

In conformità alla morfologia dei luoghi, i manufatti di piccole dimensioni, quali capanni per la legna o caselli per gli attrezzi, devono avere superficie coperta non eccedente 6 mq e altezza massima al colmo non superiore a 2,50 metri. Negli ambiti agricoli la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo e nella misura di 1 manufatto per appezzamento di proprietà, è subordinata alla disponibilità di una superficie minima dell'area di riferimento pari a 5.000 mq e alla presentazione di un atto di impegno, registrato e trascritto.

8.5. Prescrizioni specifiche

Le soluzioni progettuali cui ricondurre interventi di ampliamento e nuova costruzione devono ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia sotto il profilo paesistico, sia con riferimento agli aspetti tipologici ed ambientali.

Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

Le caratteristiche tipologiche, morfologiche ed edilizie dei manufatti di piccola dimensione ritenuti ammissibili devono essere ricondotte ai tipi costruttivi e ai materiali della tradizione locale (paramenti murari, copertura, aperture). Tali manufatti devono essere di norma collocati a margine dei coltivi, tenuto conto del minore impatto paesaggistico, e non possono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici. Le parti fuori terra dei manufatti devono rivelare paramenti murari in pietra a vista, con tipologia e coperture ricondotte ai tipi costruttivi e ai materiali locali tradizionali.

Nell'intorno degli insediamenti agricoli non è ammesso incrementare la dimensione della viabilità vicinale e poderale né procedere ad asfaltature.

Negli ambiti agricoli è vietato alterare la morfologia dei terreni terrazzati. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, questi devono essere oggetto di ripristino paesaggistico.

All'interno di tali ambiti devono essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico, nonché i sentieri e i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche più significative.

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 autorizzazione, fatte salve le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como.

Negli ambiti agricoli la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa preferibilmente mediante recinzioni costituite da paline in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a m. 1,20, opportunamente mascherati da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico e nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Negli ambiti agricoli, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone.

Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti o da realizzare negli ambiti agricoli devono fare riferimento alle buone pratiche di manutenzione e recupero dell'architettura rurale tradizionale.

Articolo 9. Ambiti edificati in territorio agricolo

9.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti edificati in territorio agricolo sono riferiti agli insediamenti e ai complessi di origine rurale, ancora funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, dismessi o destinati a funzioni extra-agricole. Comprendono l'edilizia rurale, le cascine e i fabbricati isolati riconducibili alle seguenti tipologie di insediamento:

- edifici e strutture rurali e insediamenti rurali
- edifici ad uso non agricolo e aree edificate.

Gli edifici e strutture rurali e gli edifici ad uso non agricolo compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura sono rispettivamente individuati quali insediamenti rurali e aree edificate dal Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco e dagli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Le disposizioni normative sono volte a tutelare e preservare gli ambiti edificati in territorio agricolo quale componente fondamentale del paesaggio e struttura di base per la gestione e manutenzione del territorio, quale presidio del sistema rurale e paesistico e memoria storica della vocazione rurale dei suoli. Sono volte altresì a promuovere la valorizzazione e la fruibilità del paesaggio aperto e del patrimonio edilizio rurale, nel rispetto dei valori paesaggistici e

ambientali che concorrono alla sua qualificazione, dei fattori produttivi dei suoli agricoli e della funzionalità degli habitat forestali.

All'interno degli ambiti edificati in territorio agricolo il piano persegue l'obiettivo della conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici e morfologici originari e della preservazione della destinazione d'uso agricola.

Gli ambiti edificati di interesse storico e paesistico sono compresi nei nuclei di antica formazione. Ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale le presenti disposizioni sono integrate dalla disciplina normativa dei nuclei di antica formazione.

9.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti edificati in territorio agricolo la destinazione d'uso prevalente è quella rurale ed agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari dalle disposizioni legislative vigenti.

Nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'architettura tradizionale esistente e delle attività agricole in essere, nelle trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o di loro parti sono ritenute complementari, accessorie o compatibili con la presenza della funzione rurale principale le destinazioni culturali, socio-ricreative e socio-assistenziali alla persona, i servizi pubblici e di interesse pubblico e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.

Sono escluse la funzione produttiva e la funzione commerciale, fatte salve le attività di vendita dei prodotti del fondo.

Il mutamento della destinazione d'uso di edifici, strutture, cascine, complessi rurali o loro parti sono consentite, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, a condizione che venga certificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo e non pregiudichino i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale.

I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluente incidenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica in grado di gravare negativamente sulla qualità del contesto paesistico ed ambientale con cui gli edifici entrano in rapporto. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sui fabbricati, sulla viabilità di accesso e, in generale, sul contesto circostante.

Per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti edificati agricoli è fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della Variante al PGT o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione ammessa dalle presenti norme.

9.3. Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti edificati in territorio agricolo sono attuati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti e nel rispetto dei caratteri propri del patrimonio edilizio esistente e della componente paesistica ed ambientale in cui gli stessi edifici vengono a collocarsi.

Per gli edifici rurali di interesse storico e paesistico esistenti sono consentiti unicamente interventi che non comportino alterazione degli elementi storici, architettonici e morfologici dell'impianto originario nonché dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili.

Gli interventi connessi al mutamento d'uso di edifici, strutture e complessi che interessino più di un fabbricato sono subordinati a piano attuativo esteso all'intera area ricompresa nel perimetro degli ambiti edificati in territorio agricolo che garantisca la realizzazione di interventi unitari e coerenti rispetto ai caratteri morfologici e tipologici dell'architettura tradizionale esistente e al contesto.

Gli interventi connessi al mutamento d'uso di edifici, strutture e complessi che interessino un fabbricato o sue parti sono subordinati a permesso di costruire convenzionato che dimostri e garantisca la compatibilità della nuova destinazione d'uso con il permanere delle attività esistenti, il rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici esistenti e dei caratteri paesistici del complesso e la riconoscibilità dell'originaria funzione per cui il fabbricato è stato costruito.

Gli interventi riferiti agli insediamenti rurali di interesse storico e paesistico sono subordinati alla preventiva definizione di un progetto unitario, esteso all'intero complesso di edifici e corredato da una approfondita analisi storica ed iconografica, volta ad accertare la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico dei singoli fabbricati. L'analisi storica deve precisare lo stato di conservazione dell'edificio, l'impianto morfologico e tipologico e la sua valenza storica nonché i caratteri e gli elementi architettonici e stilistici di pregio degli edifici oggetto di intervento.

Il mantenimento della destinazione d'uso in atto, la trasformazione per usi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola e, in generale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non devono apportare alterazioni alla natura e all'impianto originario dei luoghi e degli edifici ed incidere negativamente sui rapporti con il contesto agricolo circostante in termini di colture, viabilità vicinale e poderale, rete irrigua, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza e alberature.

Gli interventi relativi edifici esistenti in territorio agricolo sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

9.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici e le strutture destinati alla funzione rurale gli interventi sono attuati nel rispetto delle disposizioni legislative in materia.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola e per gli insediamenti rurali di interesse storico e paesistico gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e dei parametri preesistenti.

Per gli edifici ad uso non agricolo è consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure "una tantum" derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, esclusa quella delle costruzioni accessorie, e nei limiti dell'altezza massima esistente, purchè l'intervento venga realizzato con caratteri architettonici e tipologici coerenti rispetto agli edifici e all'impianto preesistente. Gli ampliamenti "una tantum" non si applicano agli insediamenti rurali di interesse storico e paesistico.

9.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti edificati in territorio agricolo deve essere perseguito il recupero e la valorizzazione degli impianti morfologici e planivolumetrici preesistenti, con il restauro delle parti originali, l'integrazione delle volumetrie edilizie recenti e/o prive di alcun valore architettonico ambientale e l'eliminazione di eventuali manomissioni e superfetazioni, al fine di non snaturare la riconoscibilità della configurazione planimetrica e dell'assetto paesistico proprio della tipologia insediativa rurale. Devono inoltre essere salvaguardate le relazioni che gli edifici e i complessi di edifici esistenti intrattengono con gli spazi aperti di corti e cortili e con il paesaggio circostante.

Gli interventi relativi all'adeguamento di edifici e strutture rurali a fini produttivi agricoli e per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono avvenire nel rispetto della morfologia preesistente, utilizzando materiali e cromie adeguate alle caratteristiche proprie degli insediamenti rurali e limitando l'impatto paesistico anche mediante opportuni interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone.

Gli interventi relativi agli edifici esistenti ad uso non agricolo devono garantire il rispetto del contesto rurale, paesistico e ambientale in cui sono collocati, facendo ricorso a tipi costruttivi, materiali, finiture e cromie proprie dell'architettura rurale tradizionale che consentano di rendere compatibile la destinazione d'uso in atto con i caratteri propri del territorio circostante.

Gli interventi relativi agli insediamenti rurali di interesse storico devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, i materiali e le tecniche costruttive originarie, escludendo ogni alterazione dei caratteri tradizionali degli spazi di pertinenza e degli aspetti percettivi e relazionali tra edifici e spazi aperti. Ove possibile e nel rispetto dell'impianto originario, sono

ammessi interventi volti a sostituire eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti e a restituire la consistenza e le caratteristiche morfologiche, tipologiche e stilistiche originarie.

Gli interventi relativi agli insediamenti rurali di interesse storico e paesistico devono uniformarsi alle prescrizioni indicate per i nuclei di antica formazione.

Sotto il profilo edilizio ed architettonico, nel rispetto dell'impianto insediativo e dei caratteri architettonici, tipologici e stilistici originari, gli interventi devono essere orientati alla massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di riduzione delle emissioni climalteranti. Nel merito del risanamento energetico del patrimonio costruito la definizione della proposta progettuale deve riferirsi alle Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico redatte da Regione Lombardia in collaborazione con Eurac research nell'ambito del Programma di Cooperazione Interreg V-A Italia-Svizzera.

Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto preesistenti e tutelate le caratteristiche delle aree verdi esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento.

Nell'intorno degli ambiti edificati in territorio agricolo, ad esclusione delle opere di interesse pubblico o generale, non è ammesso incrementare la dimensione della viabilità vicinale esistente né procedere ad asfaltature o alterare le caratteristiche dei sentieri e dei percorsi esistenti.

Negli ambiti edificati in territorio agricolo la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa preferibilmente mediante recinzioni con paline di legno e filo metallico, opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, soltanto per esigenze di tutela limitatamente agli edifici e ai relativi spazi pertinenziali e nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 10. Aree di laminazione

10.1. Definizione ed obiettivi

Il piano identifica le aree interessate dalle opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllata delle piene e la riqualificazione ambientale del Torrente Lura.

Gli interventi devono essere orientati a garantire il raggiungimento degli obiettivi di riduzione del rischio idraulico nel rispetto dei valori paesaggistici, degli elementi di rilevanza ambientale e dei caratteri che connotano il margine urbano, nonché a concorrere alla formazione della rete ecologica.

10.2. Modalità di intervento

Nelle aree interessate dalle opere per la riduzione del rischio idraulico e la laminazione controllate delle piene del Torrente Lura è vietata ogni edificazione e costruzione che non sia funzionale o complementare alle opere idrauliche o di riqualificazione ambientale. Sono ammesse le infrastrutture di carattere fruitivo e ricreativo nonché le strutture di servizio per l'accessibilità che siano ritenute compatibili con la funzionalità idraulica principale dell'opera pubblica.

Le aree interessate dalle opere idrauliche sono comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura. Gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Articolo 11. Ambiti di verde infrastrutturale

11.1. Definizione ed obiettivi

Il piano identifica le aree verdi interessate dalle infrastrutture stradali, ad esse adiacenti o totalmente intercluse, non più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola ma in grado di assicurare un ruolo ecologico e di mitigazione ambientale.

Gli interventi devono essere orientati al mantenimento della funzionalità ecologica e di mitigazione ambientale dei singoli tracciati infrastrutturali.

11.2. Modalità di intervento

Gli ambiti di verde infrastrutturale corrispondono di norma alle fasce di rispetto stradali, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Per gli ambiti di verde infrastrutturale compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura trovano applicazione le disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Articolo 12. Percorsi e visuali di interesse storico paesistico

12.1. Definizione ed obiettivi

I percorsi di interesse storico e paesistico costituiscono la matrice sulla quale si è formato il sistema paesistico ambientale e costituiscono, insieme alle visuali panoramiche, patrimonio e memoria collettiva dell'organizzazione storica del territorio e della cultura e della tradizione locale. La permanenza, la continuità e la leggibilità dei tracciati originari è da considerare di per sé valore meritevole di tutela.

Le visuali di interesse paesistico rappresentano i luoghi e i punti di osservazione dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici locali. In termini di

percezione e di valore simbolico le visuali assumono rilevanza alla scala locale e sovralocale e come tali sono da salvaguardare nella loro integrità e potenzialità tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.

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

12.2. Modalità di intervento

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

Sono vietati interventi che possano limitare e precludere le visuali panoramiche lungo gli stessi percorsi, compresa la posa di elementi di cartellonistica, ad eccezione della segnaletica prevista dal Codice della Strada e di cartelli turistico informativi riferiti al percorso stesso.

Gli interventi edilizi, le attività agricole e le pratiche colturali o 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.

Gli interventi riferiti ai percorsi e alle visuali di interesse storico paesistico compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura si attuano nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

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

TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 13. Definizioni e componenti

Con riferimento ai differenti caratteri morfologici e principi insediativi, il sistema insediativo trova articolazione nei seguenti ambiti:

- *Tessuto storico*

Costituiscono il tessuto storico gli insediamenti e l'insieme dei tessuti urbani ed rurali che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto insediativo 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 e comprende l'insieme degli ambiti urbani che costituiscono le parti del territorio stabilmente configurate e definite nei loro caratteri morfologici, tipologici e funzionali.

- *Tessuto di completamento*

Comprende le aree libere ed intercluse, ancora inedificate, in cui promuovere interventi volti al completamento della forma urbana, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.

- *Tessuto di rigenerazione*

Comprende le parti del tessuto consolidato dismesse e degradate in cui promuovere interventi volti al recupero e al rinnovo del patrimonio edilizio e delle funzioni insediate e alla rigenerazione urbana in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale.

- *Tessuto di trasformazione*

Comprende aree libere intercluse o poste ai margini del territorio urbanizzato, compromesse in termini di capacità d'uso agricolo e di potenzialità di rigenerazione ecologica, per le quali il piano identifica possibili scenari di trasformazione degli assetti e delle funzioni urbane.

Il piano riconosce gli Ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), di cui alle disposizioni legislative vigenti, nelle parti di territorio coincidenti con il tessuto storico, il tessuto consolidato e il tessuto di completamento.

CAPO I – TESSUTO STORICO

Articolo 14. Nuclei di antica formazione

14.1. Definizione e obiettivi

Il tessuto storico comprende l'insieme delle parti del territorio che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfologici dell'impianto insediativo ed in quelli tipologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in relazione all'identità locale e al senso e al significato assunto nella memoria collettiva.

Il Piano delle Regole individua quale tessuto storico le parti del territorio identificate come nuclei di antica formazione, contraddistinti dalla presenza di edifici o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore storico, architettonico e paesaggistico.

All'interno del tessuto storico, in base alla localizzazione e alle caratteristiche degli edifici e dei tessuti presenti, sono riconoscibili i seguenti ambiti:

- *ambiti di impianto storico*

costituiscono gli agglomerati più antichi caratterizzati 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 e considerevole;

- *ambiti isolati di impianto storico*

identificano porzioni del tessuto storico che, per collocazione e distribuzione spaziale, non si identificano entro complessi urbani unitari di dimensioni consistenti e rappresentative. Comprendono edifici o complessi di edifici isolati rispetto ai nuclei principali ma aventi caratteristiche tali da essere riconosciuti per il loro interesse storico, in alcuni casi residui di un tessuto storico in parte scomparso e compromesso dalla crescita contemporanea.

- *ville con parco*

comprendono gli edifici o i complessi di edifici con i relativi parchi e giardini che, per il loro valore paesistico, percettivo ed ambientale, rappresentano un patrimonio meritevole di tutela e valorizzazione.

Fanno parte del tessuto storico e 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 e paesistico compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

Per gli insediamenti rurali di interesse storico compresi nel Parco del Lura le presenti disposizioni di attuazione sono integrate dalle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Per gli ambiti inclusi nel tessuto storico 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 e nelle relazioni con il contesto;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente e delle complementari funzioni commerciali e ricettive;
- salvaguardia delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione delle cortine edilizie e la conservazione dei caratteri compositivi e degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali e finiture, componenti edilizie e particolari costruttivi, cromie, ecc.;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi a parco e a giardino e dei sistemi di relazione diretta ed indiretta con il tessuto circostante;
- cura e conservazione delle architetture vegetali che definiscono e disegnano gli spazi a parco e a giardino;
- tutela dell'integrità e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree a verde) ed interni (corti, cortili 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.

14.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

Negli *ambiti di impianto storico*, negli *ambiti isolati di impianto storico* e nelle *ville con parco* la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività di produzione di servizi a carattere terziario e amministrativo, oltre alle attività professionali ed assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento e svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nei nuclei di antica formazione sono vietate tutte le attività definite insalubri 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.

Sono specificatamente escluse la funzione produttiva e direzionale e la funzione commerciale limitatamente alle attività non complementari e compatibili e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente e coerenti con la connotazione dei luoghi.

I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluente incidenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in grado di gravare negativamente sulla qualità dei singoli edifici e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sul patrimonio architettonico, sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi esterni.

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

14.3. Modalità di intervento

Nell'ambito del tessuto storico sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti che non comportino alterazione degli elementi storici, architettonici e morfologici dell'impianto originario nonché dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili.

All'interno degli ambiti del tessuto storico la disciplina normativa distingue gli edifici esistenti nelle seguenti categorie, in relazione al loro carattere storico architettonico ed urbanistico:

- A1 – Edifici emergenti e altri edifici significativi per l'impianto tipologico-compositivo e la presenza di elementi architettonico decorativi

- A2 - Edifici con caratteristiche tipologico ambientali che contribuiscono alla definizione del contesto urbano e coerentemente inseriti nel contesto urbano
- A3 - Edifici sostituibili non coerenti con il contesto urbano e privi di connotati significativi.

Per ciascuna categoria di edificio sono attribuiti gli interventi e le opere edilizie ammesse.

In linea generale, sono ammessi interventi di demolizione unicamente per le parti considerate superfetazioni dell'edificio originario e per gli edifici ritenuti privi di connotati morfologici e tipologici significativi e di rapporti incongruenti con il contesto in cui sono inseriti. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ricostruzione, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del tessuto a cui appartengono, in coerenza con l'impianto morfologico prevalente e con gli allineamenti sul filo strada, nonché con l'utilizzo di materiali e finiture proprie dell'architettura tradizionale.

Nel caso di demolizione per comprovate necessità strutturali, da attestare mediante perizia giurata, l'intervento deve tendere alla fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e stilistiche originarie.

	A1 – Edifici emergenti e altri edifici significativi per impianto ed elementi	A2 - Edifici con caratteristiche tipologico ambientali e coerentemente inseriti nel contesto urbano	A3 - Edifici sostituibili privi di connotati significativi
Variazione delle unità immobiliari	si	si	si
Modifica delle destinazioni d'uso	Ammessa compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio	si	si
Alterazione degli elementi edilizi, architettonici e ornamentali tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	si
Modifica/spostamento dei tramezzi verticali	Ammessa, fatta eccezione per i muri e gli ambienti di particolare pregio	si	si
Modifica della distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, ecc.)	Ammessa unicamente l'integrazione	si	si
Modifica/alterazione delle aperture (finestre, porte, portoni, cancelli, ecc.)	Ammessa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	Ammessa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	si
Modifica/spostamento dei tramezzi orizzontali	no	Ammessa senza modificare le aperture, se tradizionali	si
Sostituzione integrale dei muri perimetrali	no	no	si

Modifica/alterazione della sagoma dell'edificio (altezza corpo di fabbrica, profondità, ecc.)	Si, limitatamente a lievi modifiche per gli interventi finalizzati al risparmio energetico	Si, limitatamente a lievi modifiche per gli interventi finalizzati al risparmio energetico	Si, in coerenza con l'impianto morfologico e gli allineamenti sul filo strada
Recupero del sottotetto con mantenimento della pendenza delle falde e della sagoma della copertura	si	si	si
Recupero del sottotetto con modifica della pendenza delle falde e della sagoma della copertura	no	no	Si, in coerenza con altezze, pendenze e allineamenti edifici adiacenti
Demolizione con ricostruzione su altro sedime	no	no	no

Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia "leggera", gli interventi ammessi negli ambiti del tessuto storico sono subordinati a permesso di costruire convenzionato o ad altro strumento urbanistico attuativo che garantisca la realizzazione di interventi unitari e coerenti anche rispetto agli edifici e agli isolati confinanti.

Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (corte urbana, cascina, fronte edilizio, fienile o stalla, ecc.) devono garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità, in sede di acquisizione del titolo abilitativo potrà essere richiesto che:

- il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento, al fine di verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
- vengano adottate soluzioni progettuali atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o finalizzate ad assicurare la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

Negli ambiti del tessuto storico, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione dell'Ufficio Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato, dell'assetto insediativo 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, stilistici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi;

- stato di conservazione dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di intervento;
- riconoscimento delle componenti architettoniche, materiche e vegetali che danno forma agli spazi pertinenziali a parco e a giardino attraverso uno studio analitico complessivo che ponga in evidenza le caratteristiche degli spazi aperti, i percorsi di accesso, le visuali esistenti e tutti gli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli ambiti considerati.

Sotto il profilo edilizio ed architettonico il progetto deve proporre modalità di intervento che, nel rispetto dell'impianto insediativo e dei caratteri architettonici, tipologici e stilistici originari, siano orientate alla massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di riduzione delle emissioni climalteranti. Fatte salve le specifiche discipline del Regolamento Edilizio, gli interventi di risanamento energetico del patrimonio costruito devono riferirsi alle Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico redatte da Regione Lombardia in collaborazione con Eurac research nell'ambito del Programma di Cooperazione Interreg V-A Italia-Svizzera.

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.

Gli interventi relativi agli ambiti del tessuto storico sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

All'interno del tessuto storico è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti senza modifica né della quota della linea di gronda né della 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.

Non è ammessa la realizzazione di abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, la modifica della forma, della superficie e della posizione delle finestre e delle altre aperture sottostanti su fronte strada o su spazi pubblici o ad uso pubblico. Laddove ammessa l'apertura di finestre ed abbaini in falda deve obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Finestre ed abbaini devono essere allineati con la partizione delle aperture in facciata, essere del medesimo tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate tra loro.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso nel rispetto delle Disposizioni comuni e delle disposizioni legislative vigenti.

14.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto storico gli interventi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (If) = pari all'esistente

- indice di copertura (Ic) = pari all'esistente
- altezza massima (H max) = non superiore all'esistente

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione con ricostruzione, l'indice di edificabilità fondiaria (If) non deve superare quello preesistente, calcolato senza tener conto di superfetazioni o di costruzioni e vani adibiti a rustico, stalla, fienili ed accessori, non legittimamente autorizzati e non risultanti da atti catastali di primo impianto del 1939.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT, a condizione che le stesse non comportino alterazione degli elementi storici, architettonici e morfologici dell'impianto originario e dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi relativi alla categoria A3 - Edifici sostituibili privi di connotati significativi; in tutti gli interventi edilizi riferiti alle altre categorie di edifici il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

14.5. Prescrizioni specifiche

Gli interventi previsti all'interno del tessuto storico devono 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 morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a giardino e pavimentati, corti e cortili, percorsi;
- 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 devono tendere alla conservazione, al recupero o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, è ammessa la sostituzione con equivalenti contemporanei, simili per aspetto, caratteristiche e compatibilità con le restanti strutture e comunque nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizione locale.

In generale, fatte salve le specifiche discipline del Regolamento Edilizio, per le finiture di elementi architettonici, tipologici e stilistici devono essere rispettati i seguenti criteri:

- la scelta delle cromie deve essere riferita alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio o gli edifici oggetto di intervento, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentative dell'ambiente e del contesto circostante;
- gli edifici devono essere intonacati a base di calce, evitando l'uso di malte a base di cemento; negli intonaci delle parti murarie è ammesso l'uso di toni di contrasto su

- limitate porzioni delle superfici di facciata (indicativamente non oltre il 20% della superficie complessiva della facciata);
- le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su murature esistenti devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento;
 - lo zoccolo, se esistente, deve essere in cemento martellinato o con strollatura colorata in pasta o, in subordine, in lastre di pietra naturale riconducibile al contesto locale a taglio di sega o bocciardata o martellinata;
 - la struttura di copertura deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno;
 - il manto di copertura deve essere in coppi, tegole a canale di tipo tradizionale o di tipo portoghese in laterizio, con esclusione di altri materiali e forme, salvo che nello stesso edificio o complesso preesistano coperture fatte con tegole di altro tipo;
 - la gronda deve essere in travetti e assito in legno o cemento o pietra con lavorazioni tradizionali;
 - i comignoli devono essere del tipo tradizionale, intonacati o in mattoni a vista, con copertura in coppi.
 - gli infissi devono essere in legno verniciato o in legno naturale lucidato, in alluminio e ferro verniciato, con profili simili a quelli dei serramenti in legno o, ancora, in pvc con finitura effetto legno. Non sono ammessi serramenti colorati, bronzeei, dorati o metallizzati e con finitura lucida;
 - le vetrine e porte dei negozi devono essere in legno naturale o verniciato, in profilati semplici di alluminio e ferro verniciato con verniciatura coprente opaca o satinata di colore scuro o, ancora, in pvc con finitura effetto legno. Non sono ammessi serramenti colorati, bronzeei, dorati o metallizzati e con finitura lucida;
 - gli apparecchi di oscuramento devono essere costituiti da persiane ad alette in legno verniciato o in legno naturale lucidato, o in metallo verniciato scuro e opaco, con profili simili a quelli dei serramenti in legno esclusivamente per problemi di sicurezza; gli apparecchi di oscuramento al piano terra degli edifici devono essere del tipo a scorrimento;
 - canali, pluviali e lattonerie devono essere realizzate in rame;
 - gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono conservare, integrare o uniformarsi alle forme e ai materiali esistenti (cemento decorativo, pietra naturale, legno), ripristinando eventuali mensole in pietra a vista, oppure intonacata e decorata;
 - i parapetti dei balconi devono essere generalmente in ferro verniciato opaco, satinato micaceo o brunito di colore scuro, di foggia tradizionale, salvo che nell'edificio preesistano parapetti di altro tipo e finitura;
 - le aperture, comprese le vetrine, devono avere prevalente dimensione verticale e ritmo costante, nel rispetto delle proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto di intervento, recuperando se possibile le soluzioni e le simmetrie originarie;
 - porticati, androni e loggiati devono essere realizzati con materiali e finiture rispettose delle preesistenze, recuperandone forma ed impianto originario;

- porte e portoni di ingresso e portoni carrai su strada devono essere realizzati con ante in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali;
- elementi decorativi e di arredo originari e caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, pergolati, iscrizioni, lapidi, edicole votive, affreschi o tracce di decorazioni devono essere conservati e recuperati da eventuali usi degradanti e da abbandono.

Per i soli edifici di cui alle categorie A2 e A3 è ammesso il ricorso a finiture differenti da coppi e tegole a canale di tipo tradizionale o di tipo portoghese in laterizio. L'uso di materiali e forme differenti è subordinato:

- ad una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti degli edifici confinanti, da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio;
- all'ammissibilità di materiali alternativi nella sola tonalità del coppo anticato.

Fatta salva la specifica disciplina del Regolamento edilizio e la coerenza dell'intervento con il contesto, le scelte cromatiche delle finiture devono in tutti i casi essere concordate con l'Ufficio Tecnico, anche sulla base di campioni di tinta in loco.

Negli interventi relativi agli spazi pertinenziali devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni originarie in lastricato o acciottolato. La pavimentazione degli spazi non sistemati a verde deve essere realizzata in acciottolato/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre.

Per i soli edifici di cui alle categorie A2 e A3 è ammesso il ricorso a finiture diverse dalle pavimentazioni originarie o tradizionali realizzate in lastricato, acciottolato/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre. L'uso di materiali e finiture differenti è subordinato:

- ad una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti negli spazi pertinenziali oggetto di intervento da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio;
- all'unitarietà dell'intervento riferito agli spazi pertinenziali e all'omogeneità dei materiali utilizzati all'interno dei medesimi spazi comuni a più fabbricati;
- all'ammissibilità di materiali alternativi nelle sole tonalità coerenti con le cromie delle facciate e delle parti murarie tradizionali.

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.

Nel caso di parchi e giardini, anche di interesse storico gli interventi devono tendere:

- alla conservazione dell'impianto distributivo originario, con l'eliminazione di parti recenti incoerenti col medesimo;
- alla ricostituzione dell'antico impianto, ove sia accertato che quello attuale, o parti dello stesso, sono del tutto estranee all'impianto originario;
- alla conservazione di manufatti e ruderi esistenti, sui quali potranno essere effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- alla cura delle essenze arboree ed arbustive esistenti e coerenti coi caratteri del giardino o parco storico;
- alla messa a dimora di essenze arboree ed arbustive coerenti con i caratteri originari.

Per cortili, giardini e parchi storici non è ammesso il frazionamento delle proprietà attraverso il ricorso a recinzioni fisse con fondazione. È ammessa esclusivamente la demarcazione delle proprietà con modalità di tipo non invasivo, mediante l'impianto di essenze arboree ed arbustive coerenti con il contesto.

Nell'ambito del tessuto storico, 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. Fatta salva la specifica disciplina del Regolamento Edilizio, la scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Ufficio Tecnico, 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, in coerenza e conformità con le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, pompe di calore, antenne satellitari, vani contatori, canne fumarie, volumi tecnici, impianti vari, ecc.) 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 l'Amministrazione Comunale 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.

Negli ambiti del tessuto storico le autorimesse devono essere ricavate, di norma, all'interno degli edifici esistenti o in progetto. Possono essere realizzati edifici accessori esterni, esclusivamente destinati ad autorimessa, solo alle seguenti condizioni:

- sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali autorimesse all'interno degli involucri edilizi esistenti;
- le autorimesse siano necessarie a servizio di unità funzionali esistenti o in progetto, non ricadenti in ambiti di pianificazione attuativa, per il raggiungimento della dotazione minima di spazi di parcheggio di pertinenza richiesta dalle disposizioni legislative vigenti;
- le autorimesse non siano visibili dal suolo pubblico;
- non occupino le aree libere storicamente consolidate per lo stazionamento o la manovra delle autovetture;
- non sottraggano aree libere costituenti l'ossatura dell'intervento edilizio storico;
- le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano tali da garantirne l'armonico inserimento nel nucleo di antica formazione (coperture a falda, facciate esterne intonacate e tinteggiate o col medesimo rivestimento di quelle dell'edificio principale, altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a 2,50 metri, lattonerie realizzate con materiali e forme idonee, serramenti esterni in legno o in metallo verniciato, ecc.);
- la realizzazione dei manufatti in parola non dia luogo ad un rapporto di copertura, computato tenendo conto anche degli altri edifici esistenti sul medesimo lotto, superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto o pari a quello esistente.

Nel caso i manufatti ad autorimessa siano previsti in un cortile composto da diverse proprietà, la richiesta del titolo abilitativo deve essere sottoscritta per accettazione da tutti i proprietari interessati. Per gli interventi non soggetti a pianificazione attuativa, la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da un progetto planivolumetrico, anch'esso sottoscritto per accettazione da tutti gli eventuali altri proprietari interessati, e da apposita impegnativa sottoscritta da questi ultimi, registrata e trascritta, che stabilisca la posizione, l'estensione ed il sedime da osservare in caso di realizzazione di ulteriori autorimesse nello stesso cortile o nello stesso compendio immobiliare.

CAPO II – TESSUTO CONSOLIDATO

Articolo 15. Definizione e obiettivi

Il tessuto consolidato comprende le parti del territorio urbanizzato esistente che ha trovato sviluppo a partire dal tessuto storico e dai nuclei di antica formazione attorno ai quali si sviluppa. È l'insieme dei tessuti che costituiscono la parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e funzionali e nelle modalità insediative che regolano i rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto.

All'interno del tessuto consolidato, gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico e all'equilibrio e compatibilità tra funzioni e attività insediate.

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

- tessuto consolidato residenziale
- tessuto consolidato ricettivo
- tessuto consolidato commerciale
- tessuto consolidato produttivo e direzionale.

Articolo 16. Tessuto consolidato residenziale

16.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale comprendono le parti di territorio urbano destinate ad assolvere ai fabbisogni abitativi della popolazione insediata e insediabile.

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi verdi privati e dei sistemi di relazione diretta ed indiretta con il tessuto circostante;
- valorizzazione dei rapporti tra edificato e spazi pubblici;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- minimizzazione delle emissioni climalteranti.

All'interno del tessuto consolidato 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:

- a. ambiti residenziali a bassa densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi ove ricorrono maggiormente tipologie edilizie isolate su lotto (mono-bifamiliari) o a schiera con una buona dotazione di verde privato.
- b. ambiti residenziali a media densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi, anche a disegno ed impianto unitario, ove ricorrono maggiormente tipologie edilizie in linea e a blocco, con fronti allineati sullo spazio pubblico o al centro del lotto, circondate da spazi pertinenziali pavimentati e a giardino.

16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita di primo livello, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Le destinazioni escluse sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione della Variante al PGT.

I mutamenti di destinazione d'uso determinano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private nei casi in cui è previsto un incremento del carico urbanistico.

Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.

16.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, a fronte dell'incremento del carico urbanistico preesistente.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o a nuove significative dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Gli interventi riferiti agli ambiti residenziali a media densità, ovvero a tipologie edilizie in linea o a blocco, esito di processi insediativi a disegno ed impianto unitario sono subordinati alla preventiva definizione di un progetto esteso all'intero organismo edilizio o complesso di edifici, a ricomprendere anche le relative aree di pertinenza.

In aree sprovviste o carenti di opere di urbanizzazione, gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione e all'adeguamento dei sottoservizi tecnologici a rete e delle infrastrutture di accesso.

16.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi sono articolati in funzione dei diversi tessuti insediativi come di seguito specificato:

- a. negli ambiti residenziali a bassa densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,35$ mq/mq
 - Indice di copertura (I_c) $\leq 30\%$
 - Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 40\%$
 - Altezza massima (H_{max}) = 10,5 metri
 - Densità arborea (D_a) ≥ 1 albero/200 mq
- b. negli ambiti residenziali a media densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,50$ mq/mq
 - Indice di copertura (I_c) $\leq 35\%$
 - Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 40\%$
 - Altezza massima (H_{max}) = 13,5 metri
 - Densità arborea (D_a) ≥ 1 albero/300 mq

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale è ammessa una superficie accessoria riferita alla somma delle superficie di cantine e sottotetti nei limiti del:

- 50% della superficie lorda quando quest'ultima è inferiore a 250 mq,
- 30% della superficie lorda quando quest'ultima è superiore a 250 mq.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della superficie lorda massima ammessa in base all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (I_f), fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri edilizi ed urbanistici, in quanto riferibili alle nuove condizioni determinate dall'intervento in questione.

Per gli interventi di nuova costruzione, previa demolizione, di edifici residenziali, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti anche se non conformi agli indici di edificabilità fondiaria dei diversi ambiti nei quali è suddiviso il tessuto consolidato residenziale e fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti disposizioni di attuazione. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime previste per ciascun degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato residenziale. In tutti i casi, prima degli interventi di demolizione deve essere asseverata la volumetria esistente.

Gli interventi edilizi che comportano incrementi dell'indice di edificabilità fondiaria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda in incremento.

Deve essere altresì garantita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi indicati dalle disposizioni comuni del PGT; in tutti gli altri interventi edilizi il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

16.5. Prescrizioni specifiche

Gli interventi negli ambiti del tessuto consolidato residenziale devono prevedere l'utilizzo di forme e materiali coerenti 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.

Le possibilità di ampliamento derivate dall'indice di edificabilità fondiaria o dagli incrementi volumetrici ammessi devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici dell'edificio preesistente, contribuendo alla qualificazione architettonica e ambientale dell'impianto urbano. La progettazione degli ampliamenti volumetrici deve prevedere la salvaguardia delle connotazioni morfologiche delle aree verdi e dei giardini di pertinenza, con particolare attenzione al rapporto consolidato tra gli insediamenti esistenti, i percorsi e le visuali e i rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di verde e 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. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino e delle aree verdi di pertinenza, al fine di mantenere inalterato l'impianto morfologico dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da

abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Negli interventi di sostituzione ed integrazione devono essere impiegate specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale 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'Ufficio Tecnico, 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.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 17. Tessuto consolidato ricettivo

17.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato ricettivo comprendono le parti di territorio urbano nelle quali risultano insediate attività appartenenti al settore turistico.

Negli ambiti del tessuto consolidato ricettivo il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- qualificazione della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- minimizzazione delle emissioni climalteranti;
- miglioramento dell'ecosistema urbano.

17.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato ricettivo la destinazione d'uso prevalente è quella turistico-ricettiva con esclusione delle strutture all'aria aperta.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda (SI);
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario, amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, produttiva direzionale e la funzione commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

17.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto consolidato ricettivo sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale a fronte dell'incremento del carico urbanistico preesistente.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o a nuove significative dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

In aree sprovviste o carenti di opere di urbanizzazione, gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione e all'adeguamento dei sottoservizi tecnologici a rete e delle infrastrutture di accesso.

17.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto consolidato ricettivo gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,7$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 15,00 metri
- Densità arborea (D_a) ≥ 1 albero/300 mq

Gli interventi edilizi che comportano incrementi dell'indice di edificabilità esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda in incremento. Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

Deve essere altresì garantita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi indicati dalle disposizioni comuni del PGT; in tutti gli altri interventi edilizi il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

17.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del tessuto consolidato ricettivo gli interventi devono mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante sotto il profilo tipologico e compositivo e delle finiture con materiali e cromie idonee.

Gli interventi edilizi devono essere orientati al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente.

In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

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.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 18. Tessuto consolidato commerciale

18.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato commerciale comprendono le parti di territorio urbano nelle quali risultano insediate attività di vendita appartenenti al settore commerciale.

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- minimizzazione delle emissioni climalteranti;
- miglioramento dell'ecosistema urbano.

18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale la destinazione d'uso prevalente è quella commerciale. Sono escluse le grandi strutture di vendita e le strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda (Sl);
- la funzione turistico-ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale e la funzione produttiva e direzionale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.

18.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale a fronte dell'incremento del carico urbanistico preesistente.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o a nuove significative dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

In aree sprovviste o carenti di opere di urbanizzazione, gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione e all'adeguamento dei sottoservizi tecnologici a rete e delle infrastrutture di accesso.

18.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,40$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 10,0 metri

Gli interventi edilizi che comportano incrementi dell'indice di edificabilità esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda in incremento. Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

Deve essere altresì garantita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi indicati dalle disposizioni comuni del PGT; in tutti gli altri interventi edilizi il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

18.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale gli interventi devono mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi devono essere orientati al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente.

In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

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.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 19. Tessuto consolidato produttivo e direzionale

19.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo e direzionale comprendono le parti di territorio urbano interessate dalla presenza di attività a carattere produttivo artigianale e direzionale.

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- qualificazione della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- minimizzazione delle emissioni climalteranti;
- miglioramento dell'ecosistema urbano.

19.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale. Sono ammesse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti esistenti alla data di adozione della Variante.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda (Sl) totale;
- la funzione commerciale limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale e commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, oltre alla funzione turistico-ricettiva. Sono altresì escluse le

attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.

19.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, a fronte dell'incremento del carico urbanistico preesistente.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o a nuove significative dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

In aree sprovviste o carenti di opere di urbanizzazione, gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione e all'adeguamento dei sottoservizi tecnologici a rete e delle infrastrutture di accesso.

19.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (If) $\leq 0,60$ mq/mq
- Indice di copertura (Ic) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H max) = 10,0 metri, fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva
- Densità arborea (Da) ≥ 1 albero/350 mq

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della superficie lorda massima ammessa in base all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (If), fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri edilizi ed urbanistici, in quanto riferibili alle nuove condizioni determinate dall'intervento in questione.

Gli interventi edilizi che comportano incrementi dell'indice di edificabilità esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda in incremento. Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt

definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

Deve essere altresì garantita la dotazione minima di parcheggi pertinenziali definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi indicati dalle disposizioni comuni del PGT; in tutti gli altri interventi edilizi il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

19.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale gli interventi devono mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea esistente.

In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

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.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 20. Ambiti dei piani attuativi vigenti

20.1 Definizione e obiettivi

Gli ambiti dei piani attuativi vigenti comprendono le parti di territorio urbano nelle quali è in corso l'attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati alla data di avvio del procedimento di Variante generale al PGT.

Per gli ambiti dei piani attuativi vigenti, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza dei termini di validità delle convenzioni, ferme restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione stessa a carico dei proprietari.

20.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Per gli ambiti dei piani attuativi vigenti le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nello stesso strumento attuativo.

20.3. Modalità di intervento

Gli interventi relativi agli ambiti dei piani attuativi vigenti devono avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal piano attuativo e degli obblighi contenuti nelle relative convenzioni in essere.

Per dare attuazione alla disciplina dei piani attuativi vigenti vengono utilizzate le definizioni dettate dallo strumento urbanistico generale (PRG, PGT) in vigore al momento della loro approvazione.

Per ogni altro aspetto di disciplina trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio e la legislazione vigente in materia.

Articolo 21. Tessuto consolidato del verde privato della città costruita

21.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del verde privato della città costruita comprendono le aree intercluse o collocate ai margini del tessuto consolidato, caratterizzate da suolo libero che assumono un'importante funzione in termini di minimizzazione degli impatti sul clima e sull'ecosistema urbano e di salvaguardia della salute e del benessere.

All'interno di questi ambiti il piano promuove interventi volti alla conservazione delle aree verdi libere e all'incremento della biodiversità urbana, favorendo la continuità ecologica e la qualificazione del tessuto consolidato.

21.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del verde privato della città costruita la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, funzionale alla realizzazione di orti e giardini.

È esclusa la possibilità di insediare attività riferite alle altre categorie funzionali.

21.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del verde privato della città costruita non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. È consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure “una tantum” derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici e stilistici dell'edificio preesistente, al fine di non alterare i valori ancora riconoscibili del tessuto edilizio.

L'ampliamento deve essere, altresì, realizzato nel rigoroso rispetto delle piante di alto fusto esistenti. A tal fine è richiesto un rilievo planimetrico dell'area verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Negli interventi di sostituzione ed integrazione devono essere impiegate specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Nei lotti liberi, al fine di conservare e promuovere attività che possano contribuire al presidio e alla manutenzione del territorio, sono ammesse micro-trasformazioni di natura edilizia per la realizzazione di capanni per la legna o caselli per gli attrezzi. In conformità alle caratteristiche dei luoghi, i manufatti ammessi devono avere superficie coperta non eccedente 6 mq e altezza massima al colmo non superiore a 2,50 metri. Tali manufatti non possono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

21.4. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del verde privato della città costruita la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa preferibilmente mediante recinzioni con paline in legno e filo metallico, con altezza non superiore a 1,20 metri, opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico e nel rispetto di quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio. 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.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

CAPO III - TESSUTO DI COMPLETAMENTO

Articolo 22. Tessuto di completamento

22.1. Definizione e obiettivi

Comprende le aree libere intercluse e di margine del tessuto urbano consolidato, parzialmente edificate o ancora inedificate, funzionali a dare compimento alla forma urbana e alla trama del tessuto di contesto, alla ricucitura e ridefinizione dei fronti urbani o delle aree interne al tessuto consolidato, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici del contesto circostante.

All'interno del tessuto di completamento, in ragione della vocazione funzionale e dei caratteri prevalenti del contesto, il piano individua e distingue gli:

- ambiti a vocazione produttivo direzionale (ACP1, ACP2, ACP3, ACP4)
- ambiti a vocazione residenziale (ACR1, ACR2, ACR3, ACR4, ACR5, ACR6, ACR7, ACR8, ACR9, ACR10, ACR11, ACR12, ACR13, ACR14, ACR15, ACR16, ACR17).

Gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del tessuto di completamento devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi pubblici della città, e alla qualificazione della dotazione di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico.

Nell'ambito delle Disposizioni di attuazione per gli ambiti del tessuto di completamento, il Piano delle Regole indica per ciascun comparto vocazioni funzionali, modalità di attuazione, indici urbanistici ed edilizi, dotazione minima di servizi e prescrizioni specifiche.

Tenuto conto della specifica disciplina di intervento, l'attuazione degli ambiti di completamento deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.

22.2. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di completamento individuati dal Piano delle Regole è subordinata a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle Disposizioni di attuazione per gli ambiti del tessuto di completamento.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti

previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale. A tal fine i piani attuativi o permessi di costruire convenzionati debbono essere corredati da:

- un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri e le connotazioni paesaggistiche proprie del territorio e idonei approfondimenti riferiti alle sistemazioni e alle opere a verde;
- uno studio viabilistico che, a fronte della valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, prospetti idonee soluzioni atte a garantire la migliore integrazione degli interventi rispetto al tessuto edificato, alla viabilità e ai flussi di traffico esistenti e al patrimonio delle risorse naturali e paesistiche;
- uno studio relativo alla compatibilità acustica e alla verifica delle emissioni acustiche che contenga anche la definizione delle misure e degli interventi necessari a garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici per le diverse funzioni insediabili;
- un progetto di infrastrutturazione riferito alla rete dei sottoservizi, collegato con le dorsali esistenti e dotato dei necessari allacci agli immobili, dimensionato in maniera da rispondere a maggiori necessità future, evitando ulteriori manomissioni del sottosuolo stradale. Il progetto di infrastrutturazione va predisposto con assenso esplicito degli Enti Gestori delle reti sia sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione sia per la fornitura di energia e di comunicazione.

Per l'insediamento delle funzioni commerciali, laddove ritenute ammissibili, trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.

Gli interventi riferiti agli ambiti di completamento devono essere orientati alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

La realizzazione degli interventi negli ambiti di completamento è subordinata all'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area e della qualità dei terreni in relazione alla specifica vocazione funzionale. Qualora venga riscontrata la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente, l'intervento è subordinato al completamento delle opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Gli interventi riferiti agli ambiti di completamento sono soggetti a parere della Commissione Paesaggio.

CAPO IV - TESSUTO DI RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE

Articolo 23. Definizione e obiettivi

Il tessuto di rigenerazione e di trasformazione urbana comprende le parti del tessuto consolidato già costruito dismesse e degradate e le aree libere intercluse e marginali rispetto al tessuto consolidato, nelle quali gli interventi sono finalizzati alla riorganizzazione delle funzioni insediate, alla rigenerazione urbana e alla ridefinizione dei limiti del tessuto insediativo, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale.

In ragione dei caratteri insediativi e localizzativi e della finalità prevalente, il piano riconosce e articola questo tessuto in:

- tessuto di rigenerazione urbana
- tessuto di trasformazione urbana.

Obiettivi, vocazioni funzionali, modalità di intervento e indici urbanistici ed edilizi del tessuto di rigenerazione e di trasformazione sono specificati e disciplinati dal Documento di Piano nell'ambito dei Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione urbana.

Articolo 24. Tessuto di rigenerazione urbana

24.1. Definizione e obiettivi

Comprende le aree dismesse, sottoutilizzate e degradate nelle quali avviare processi di rigenerazione urbana volti alla riorganizzazione dell'assetto insediativo in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità in ambiente urbano.

All'interno del tessuto di rigenerazione il piano prevede interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla reintegrazione funzionale entro il sistema urbano, alla sostenibilità ambientale e all'incremento delle prestazioni ecologiche e paesaggistiche in relazione al territorio circostante.

Appartengono al tessuto di rigenerazione i seguenti ambiti:

- ARU1 / Ex Henkel
- ARU2 / ex VT Romanò
- ARU4 / Manera (ex PR5).

Obiettivi, vocazioni funzionali, modalità di intervento e indici urbanistici ed edilizi sono specificati dal Documento di Piano nell'ambito dei Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana.

Articolo 25. Tessuto di trasformazione urbana

25.1. Definizione e obiettivi

Il tessuto di trasformazione comprende aree libere che manifestano una vocazione e propensione insediativa, per le quali il piano identifica possibili scenari di trasformazione degli assetti e delle funzioni in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale.

All'interno del tessuto di trasformazione il piano prevede interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati alla qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico, all'equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate e all'incremento delle prestazioni ecologiche e paesaggistiche in relazione al territorio circostante.

All'interno del tessuto di trasformazione urbana il piano individua i seguenti ambiti:

- ATR1 / Manera
- ATP1 / via del Seprio
- ATP2 / SP33.

Obiettivi, vocazioni funzionali, modalità di intervento e indici urbanistici ed edilizi sono specificati dal Documento di Piano nell'ambito dei Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana.

Tenuto conto degli specifici indirizzi e criteri di intervento, l'attuazione degli ambiti di trasformazione deve rapportarsi alle caratteristiche del contesto urbano circostante in termini di altezze, allineamenti e rapporti tra spazio costruito e spazio aperto, nonché in ragione della maglia viaria di accesso e della tipologia degli edifici esistenti nell'immediato intorno.