



Piano di Governo del Territorio PGT

Piano delle Regole PdR Norme di attuazione | PdR_02

Attività di ricerca a supporto della redazione del PGT e della VAS

**Dip. di Architettura e Studi Urbani | DASTU
Politecnico di Milano**



Responsabili Scientifici DASTU

Andrea Arcidiacono

Laura Poglioni

Struttura operativa e di ricerca

Silvia Ronchi, Stefano Salata, Athos Brenna,

Silvia Restelli, Viviana di Martino, Federico Jardini,

con la consulenza di Alessandro Trevisan

Attività di partecipazione

ABCittà

Simone Puttin, Cristian Zanelli

Consulenza giuridica

Lorenzo Spallino

Comune di Rescaldina

Sindaco

Michele Cattaneo

Segretario comunale

Dott.sa Anna Lucia Gaeta

Assessore all'Urbanistica

Marianna Laino

Ufficio di piano

Responsabile Area Governo del Territorio

Stefano Codari

Elena Lucia Zarini, Fabio Rinaldi, Marina Svanera,

Nadia Della Bella, Jacopo Sponga

Valutazione Ambientale Strategica

Autorità procedente

Stefano Codari

Autorità competente

Francesco di Geronimo

Adottato con Delibera di C.C. n.80 del 04/10/2018

Approvato con Delibera di C.C. n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019

Marzo 2019 _ Elaborato modificato a seguito del recepimento di osservazioni, del parere di compatibilità con il PTCP della Città Metropolitana di Milano e dei pareri degli Enti interessati e della Commissione per il Paesaggio.

INDICE GENERALE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

| | | | |
|---------------|---|-----|---|
| Art. 1 | Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole | pag | 4 |
| Art. 2 | Elaborati costitutivi | pag | 5 |
| Art. 3 | Validità ed efficacia | pag | 5 |
| Art. 4 | Attuazione del Piano delle Regole | pag | 6 |
| Art. 5 | Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti | pag | 6 |

TITOLO II

SISTEMA INSEDIATIVO

| | | | |
|---------------|--------------------------|-----|---|
| Art. 6 | Definizioni e componenti | pag | 7 |
|---------------|--------------------------|-----|---|

Capo I

Città storica

| | | | |
|----------------|---|-----|----|
| Art. 7 | Definizione e obiettivi | pag | 8 |
| Art. 8 | Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS | pag | 8 |
| Art. 9 | Edifici di interesse storico, architettonico e artistico | pag | 14 |
| Art. 10 | Insedimenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano | pag | 16 |

Capo II

Città consolidata

| | | | |
|----------------|---|-----|----|
| Art. 11 | Definizione e obiettivi | pag | 21 |
| Art. 12 | Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1 | pag | 21 |
| Art. 13 | Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità - TR2 | pag | 24 |
| Art. 14 | Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale - TP1 | pag | 25 |
| Art. 15 | Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale - TP2 | pag | 27 |
| Art. 16 | Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari - CT | pag | 29 |
| Art. 17 | Piani Attuativi Vigenti - PAV | pag | 30 |

TITOLO III

SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

| | | | |
|--------------------|---|-----|----|
| Art. 18 | Definizioni, obiettivi generali e componenti | pag | 32 |
| Art. 19 | Parco locale di interesse sovracomunale Bosco del Rugareto - PLIS | pag | 32 |
| Art. 20 | Ambiti ed elementi di pregio ambientale | pag | 34 |
| Art. 20 bis | Previsioni prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento in merito agli "ambiti agricoli strategici" e agli "ambiti di rilevanza paesistica" | pag | 37 |
| Art. 21 | Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV | pag | 37 |
| Art. 22 | Zone agricole produttive - ZAP | pag | 40 |
| Art. 23 | Insediamenti rurali di valore storico architettonico | pag | 41 |
| Art. 24 | Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo | pag | 44 |
| Art. 25 | Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano | pag | 45 |
| Art. 26 | Aree di recupero ambientale intensivo | pag | 46 |

TITOLO IV

CONTENUTI COORDINATI CON ALTRI ATTI DI PGT

| | | | |
|----------------|---|-----|----|
| Art. 27 | Sistema insediativo. Città della trasformazione | pag | 48 |
| Art. 28 | Sistema della mobilità | pag | 48 |
| Art. 29 | Sistema dei servizi | pag | 49 |
| Art. 30 | Paesaggio locale | pag | 49 |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole

Le Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PdR) del Comune di Rescaldina (Mi), si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Le presenti norme costituiscono la disciplina attuativa del Piano delle Regole del Comune di Rescaldina (Mi), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.

Il Piano delle Regole si connota come strumento di conformazione degli usi del suolo e di controllo della qualità urbana, rurale e ambientale. Le prescrizioni normative e gli elaborati progettuali del PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica, edilizia e ambientale di tutto il territorio comunale, fatta eccezione per il Sistema dei Servizi e per il Sistema della Mobilità, disciplinati dal Piano dei Servizi, e per le Aree di Trasformazione, disciplinate dal Documento di Piano.

In particolare, il PdR individua e disciplina:

- i nuclei storici;
- gli immobili e i beni ambientali e storico artistico monumentali assoggettati a tutela ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole identifica e recepisce inoltre, laddove presenti:

- I Siti di Importanza Comunitaria (Sic), le Zone Speciali di Conservazione (Zsc) e le Zone di Protezione Speciale (Zps) come definiti dalle direttive europee e dalla legislazione statale e regionale;
- i vincoli in materia geologica e idrogeologica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali e comunali;
- tutti gli altri vincoli urbanistici e ambientali che gravano sul territorio comunale.

La disciplina del Piano delle Regole risulta coerente con gli obiettivi e i criteri definiti dal Documento di Piano (DP) e complementare alle prescrizioni normative del Piano dei Servizi (PdS). Assicura inoltre la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

La disciplina urbanistica e edilizia di seguito definita sostituisce il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con delibere C.C. n.15 del 28.03.2012, n.16 del 29.03.2012, n.17 del 30.03.2012 e n.18 del 02.04.2012, pubblicato sul Burl n. 37 del 12.09.2012, e le successive varianti.

Art. 2 Elaborati costitutivi

Gli elaborati e i materiali del **Quadro Conoscitivo (QC)** e del **Quadro Ricognitivo (QR)** costituiscono parte integrante de Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole (PdR) si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati di progetto:

| | | |
|--|-------|-----------------|
| PdR_01 Disciplina degli usi del suolo | scala | 1:2.000/1:5.000 |
| PdR_02 Norme di Attuazione | | |
| PdR_03 Carta della sensibilità paesistica | scala | 1:5.000 |
| PGT_02 Disciplina normativa generale | | |

Costituisce inoltre parte integrante del Piano delle Regole (PdR) la componente geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, co. 1, lettera b) della L.r. 11 marzo 2005, n. 12, così come disciplinata dallo Studio Geologico allegato.

Art. 3 Validità e efficacia

Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate a un arco temporale decennale. Il PdR può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.

Il Piano delle Regole si relaziona con:

- il Documento di Piano (DP), da cui deriva gli obiettivi e le strategie e ne implementa e attua le azioni;
- il Piano dei Servizi (PdS), che costituisce il riferimento e il documento di coordinamento per gli interventi sul sistema dei servizi e della mobilità.

I piani urbanistici attuativi, così come i permessi di costruire soggetti a 'concessione urbanistica convenzionata', vigenti alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore, nei modi e nei termini di convenzione e di legge, e sono prevalenti rispetto a eventuali diverse previsioni del PdR.

Tutti i provvedimenti abilitativi per opere edilizie rilasciati o aventi efficacia giuridica in data antecedente alla data di adozione del PGT rimangono validi sino alla scadenza prevista dalla legislazione urbanistica vigente, nonché sino al termine indicato dalle eventuali convenzioni urbanistiche sottoscritte. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare o rendere efficaci nuovi provvedimenti in attuazione della precedente normativa.

Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole

Le disposizioni disciplinate dal Piano delle Regole si attuano, salvo diversa indicazione, con intervento diretto, attraverso permesso di costruire semplice o convenzionato, denuncia di inizio attività (Dia) o segnalazione certificata di inizio attività (Scia), nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PdR, partecipa agli oneri a essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5 Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti

Il PdR recepisce e implementa gli indirizzi e le prescrizioni dei piani e dei programmi sovraordinati, anche ove non esplicitamente richiamati, e tutti i contenuti delle normative comunitarie, nazionali e regionali.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

TITOLO II SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 6 Definizioni e componenti

Con “Sistema insediativo” si intende l’insieme delle zone urbanizzate e urbanizzabili costitutive dell’organismo urbano, a eccezione delle aree per attrezzature di interesse generale e per la mobilità, disciplinate dal Piano dei Servizi. Gli interventi all’interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e paesaggistica dei nuovi insediamenti e alle prestazioni di efficienza energetica.

Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione all’interno del Sistema insediativo, sia civili che produttivi, viene richiesto l’utilizzo di impianti per la produzione di energia che impieghino combustibili poco inquinanti, preferibilmente a gas metano, o combustibili provenienti da fonti energetiche rinnovabili.

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione all’interno del Sistema insediativo dovranno garantire la realizzazione di idonee opere di fognatura, secondo le prescrizioni di cui all’art. 36 della L.r. 62 del 1985. Tutti i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione, secondo quanto previsto dal D. lgs 152 del 1999.

Tutti gli interventi edilizi all’interno del Sistema insediativo dovranno inoltre rispettare e garantire i principi di invarianza idraulica e idrologica, nei casi e secondo le modalità previste dal Regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017, ai sensi dell’art. 58 bis della L.r. 12/2005

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione all’interno del Sistema insediativo, di fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, etc.) dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l’esposizione della popolazione al Radon.

Il “Sistema insediativo” si articola nelle seguenti componenti:

- *Città storica;*
- *Città consolidata;*
- *Città della trasformazione.*

Le parti relative alla Città storica e alla Città consolidata, costitutive del Sistema insediativo, sono disciplinate dal Piano delle Regole, dall’elaborato grafico PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000 (6 fogli) e in scala 1:5.000, e dal presente disposto PdR_02 “*Norme di Attuazione*”, ai successivi Capi I e II. Sono invece oggetto della disciplina del Documento di Piano, definita negli elaborati DP_01 “*Struttura e azioni strategiche*”, in scala 1:5.000, e DP_04 “*Indirizzi normativi*”, le componenti del Sistema insediativo relative alla Città della trasformazione

Capo I Città storica

Art. 7 Definizioni e obiettivi

Per “Città storica” si intende l’insieme dei tessuti urbani che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfologici dell’impianto urbano e in quelli tipologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.

La Città storica comprende i seguenti tessuti ed elementi architettonici:

- *Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS (art. 8)*
- *Edifici di interesse storico, architettonico e artistico (art. 9), comprendenti:*
 - Edifici di interesse storico, architettonico e artistico (Beni culturali sottoposti a tutela monumentale, art. 10 del D.Lgs 42/2004);
 - Edifici di interesse culturale e architettonico (Beni immobili con più di settant’anni, sottoposti a tutela, artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004);
 - Edifici di interesse storico architettonico;
 - Edifici di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano.

Art. 8 Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS

Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS”, con apposita campitura, nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto e integro, contraddistinto dalla presenza di edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore paesaggistico, storico e ambientale, di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.

All’interno del “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio” gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti e al mantenimento delle attività presenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d’uso, e nella garanzia della semplicità procedurale e della efficacia attuativa. Gli interventi dovranno tendere all’individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell’edilizia locale.

Le aree del “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS”, identificano, complementariamente alle aree del sistema dei servizi e degli spazi aperti di interesse storico e architettonico, il *Nucleo di antica formazione (NAF)* di Rescaldina, di cui all’art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.

8.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Terziario, nelle articolazioni d'uso di "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "Grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Usi principali e regolati

Residenza

Commercio, nella articolazione d'uso "esercizi di vendita di vicinato" (A1) e "esercizi pubblici" (A2);

Terziario, nell'articolazione d'uso di "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali"

Gli usi commerciali (A1) e (A2) devono essere localizzati prevalentemente al piano terra.

8.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

È ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 8.3 e successivi e nel rispetto degli indici e parametri di seguito prescritti.

Nei casi soggetti a *intervento urbanistico diretto*, nei modi e nelle forme di cui ai commi 8.3 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

Nei casi soggetti a *piano attuativo PA* o a *permesso di costruire convenzionato*, di cui al successivo comma 8.3 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_t \leq 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

L'indice di Utilizzazione territoriale (U_t) previsto deve essere applicato all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte.

L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.

Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori.

8.3 Modalità di intervento e forme di attuazione

Nel "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), nei limiti di cui al comma 8.2, e nuova costruzione e ampliamento (NC).

Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto*, nei modi di legge previsti:

- gli interventi di MO, di MS e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui al comma 8.4 e successivi;
- gli interventi di recupero dei sottotetti, a scopi abitativi, ai sensi artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005, anche in deroga ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 8.2, con incrementi di altezze e/o eventuali modifiche delle coperture ma comunque nel rispetto delle indicazioni tipo-morfologiche di cui al comma 8.4 e successivi.
- la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.

Risultano soggette a *piano attuativo* - piano particolareggiato esecutivo (PPE) e piano di recupero (PR) - o in alternativa a *permesso di costruire convenzionato* le seguenti modalità d'intervento:

- la RE con modifica della sagoma dell'edificio preesistente e la DR, di edifici non coerenti con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico e degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e mantenimento della volumetria esistente (nel caso di interventi che comportino, su valutazione dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti, la necessità di adeguare la dotazione organica di aree pubbliche destinate a servizi, in virtù del nuovo carico urbanistico generato). L'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica e ambientale dell'organismo originario;
- la nuova costruzione e ampliamento NC, nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche specifiche di cui al comma 8.4, e fino ai limiti di utilizzazione territoriale prescritti di cui al comma 8.2.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare Piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, esteso a sub-ambiti funzionali coerenti del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS".

Nel caso di PA di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti sia di uso pubblico che privato, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della S_{lp}, ovvero di interventi con cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale nelle quantità minime

disciplinate all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, sulla base delle diverse funzioni insediate.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di aree per servizi di interesse generale prescritte, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree. Qualora l'intervento abbia una destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione della quota di aree per standard richieste, fatta salva una quantità pari a 3 m² per abitante insediabile da destinare a parcheggi di uso pubblico. Nel caso in cui sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di localizzare la suddetta quota all'interno dell'ambito di intervento è facoltà dell'Amministrazione consentirne la monetizzazione totale.

Qualora il nuovo intervento abbia invece una destinazione commerciale e/o terziaria è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. La quota non monetizzabile deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 300 metri dall'area stessa.

I valori di monetizzazione delle aree, di cui al comma precedente, potranno essere ridotti, su valutazione dell'Amministrazione Comunale fino a un massimo del 50% dei valori ordinari, così come potrà essere valutata la possibilità di introdurre una riduzione degli oneri di urbanizzazione, comunque da definire con apposita deliberazione di Consiglio comunale.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà inoltre essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

8.4 Prescrizioni tipo-morfologiche generali

Per tutti gli interventi all'interno delle "Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - TS" il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

- I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere valorizzare i caratteri architettonico costruttivi della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
- Le finestre e i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali.
- Le coperture saranno a falde piane e il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. L'inserimento di tegole fotovoltaiche può essere ammesso su valutazione degli Uffici Tecnici e delle commissioni predisposte all'esame del progetto.
- Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni

limitate a soddisfare i rapporti aero-illuminanti definiti dal "Regolamento locale di igiene", e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali.

- Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.
- Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.
- Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata di colore scuro.
- È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa negli interventi di nuova costruzione o laddove si intervenga su edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco, e valutato dalle commissioni predisposte all'esame del progetto.

8.5 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Edificato

Negli interventi sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, o spazi pubblici in genere, e degli elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- nel caso siano presenti elementi decorativi di pregio (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- nel caso di *demolizione e ricostruzione DR* e per gli interventi di *nuova costruzione NC*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici e ambientali della zona.

In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- a) interpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;

- c) la formazione di balconi sarà consentita solo quando ricorrano le caratteristiche tipologiche e compositive correlate agli edifici oggetto di intervento;
- d) obbligo, salvo casi motivati, di allineamento lungo strada.

Spazi aperti

Negli interventi sulle aree scoperte il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al mantenimento e potenziamento del verde privato e alla permeabilità degli spazi aperti e delle sistemazioni a cortile:

- nel caso di spazi a parco e giardino di pregio deve essere garantita la massima tutela e riqualificazione degli elementi architettonici e naturali esistenti;
- nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Per le aree scoperte destinate a pavimentazioni in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido) ogni intervento deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata o migliorino la capacità del suolo di filtrare, in superficie e in profondità, le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento deve tendere all'incremento della dotazione arborea, anche al fine di migliorare le prestazioni ambientali ed ecologiche delle "Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - TS" nella costruzione del progetto di Rete verde locale.

È fatto divieto di chiudere passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

Impianti e uso di nuove tecnologie

L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Nei collegamenti da ripristinare fra corpo principale e secondario è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

Negozi e vetrine

Per la realizzazione di negozi (vetrine e ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno.

Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere delle commissioni edilizia e paesistica. Sono ammesse insegne a bandiera solo nei

locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

È vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

Nell'ambito del progetto di riqualificazione degli assi commerciali della città storica, in sinergia con il progetto pubblico di valorizzazione del sistema fruitivo della rete verde locale (aree pedonali e per la mobilità lenta) disciplinato dal DP e dal PdS, dovranno essere favoriti e supportati progetti unitari per la realizzazione di insegne commerciali coordinate e per la riqualificazione degli spazi di diretta prossimità.

8.6 Distanze tra fabbricati e dai confini

Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto all'art. 7 della Disciplina normativa generale di PGT.

8.7 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il Permesso di costruire, la Denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e la Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della L.n. 122/2010, sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento edilizio comunale, i seguenti elaborati:

- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
- documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Art. 9 Edifici di interesse storico, architettonico e artistico

Sulla base delle tavole del Quadro Ricognitivo, QR_03 "*Vincoli ricognitivi*" in scala 1:5.000 e del Quadro Conoscitivo, QC_06 "*Valori paesaggistici e del degrado*", le tavole di progetto del Piano delle Regole, PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*" in scala 1:2.000 e del Documento di Piano, DP_03 "*Carta del paesaggio locale*", in scala 1:5.000, individuano con specifici segni grafici gli edifici di interesse storico, architettonico, e artistico esistenti sul territorio comunale di Rescaldina, classificati e disciplinati secondo le seguenti categorie.

Edifici sottoposti per legge a regime di tutela:

- Edifici di interesse storico, architettonico e artistico (Beni culturali sottoposti a tutela monumentale, art. 10 del D.Lgs 42/2004);
- Edifici di interesse culturale e architettonico (Beni immobili con più di settant'anni, sottoposti a tutela, artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004);

Edifici di interesse storico architettonico non sottoposti per legge a regime di tutela:

- Edifici di interesse storico architettonico;

Per la prima categoria di immobili (“Edifici sottoposti per legge a regime di tutela”) tutti gli interventi, compresi quelli di recupero dei sottotetti a fini abitativi, ai sensi artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005, saranno assentiti previo parere della Soprintendenza (D. lgs n. 42/2004).

Gli edifici disciplinati al presente articolo appartengono al “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS”, di cui all’art. 9, come individuato nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000 e per quanto non specificamente e/o diversamente specificato al presente articolo, valgono le disposizioni di cui all’art. 8.

Tutti gli edifici individuati quali beni di interesse storico, architettonico e artistico, di cui al presente articolo, potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro scientifico e/o risanamento conservativo, nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche generali disposte per il “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS” e delle prescrizioni tipo-morfologiche specifiche di cui al successivo comma 9.1.

Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici e i beni di interesse storico, architettonico e artistico dovranno essere assoggettati, ove previsto, ad autorizzazione paesaggistica ovvero a valutazione paesaggistica preventiva, al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.

9.1 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Negli interventi di restauro scientifico RS e risanamento conservativo RC relativi agli edifici di interesse storico, architettonico e artistico di cui al presente articolo, dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del PdR. In caso della irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni, che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai.

Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aero-illuminanti definiti dal Regolamento locale di igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l’uno e l’altro di almeno 5 metri.

Parti non strutturali

È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi. Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.

È prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto

nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata pre-verniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione con mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti e valutato dalle commissioni preposte.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici decorativi in pietra deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

Art. 10 Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano

Il Piano delle Regole identifica come "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano", con apposita campitura, nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, gli insediamenti di matrice rurale di impianto storico documentato che per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore e interesse paesaggistico, storico e ambientale, di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.

Per gli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" gli interventi urbanistici e edilizi dovranno perseguire la conservazione e valorizzazione dei caratteri tradizionali rurali dell'edilizia locale, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari, con il mantenimento della sagoma e del volume dei fabbricati (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio) e il recupero delle qualità storico architettoniche esistenti, nonché, laddove compatibile, il mantenimento delle attività presenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso.

10.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Agricolo, nelle articolazioni "Allevamenti familiari" e "Allevamenti aziendali"; Industria e artigianato; Terziario, nelle articolazioni d'uso di "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio per le tipologie A2, A3, A4, A5, A6, A7; Mobilità.

Usi principali e regolati

Agricolo

Residenza

Commercio, nelle articolazioni A1 limitatamente alle attività riconducibili ad artigianato di servizio

Terziario, nell'articolazione d'uso di "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali": max 30% SIp

10.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

È previsto in ogni caso il mantenimento della volumetria esistente. È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con i caratteri dell'insediamento rurale o per gli edifici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

Non è ammessa la nuova costruzione. Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori, anche in precario, nelle aree inedificate, pubbliche o private che siano, a esclusione di parcheggi che dovranno essere completamente interrati e con le superfici sovrastanti sistemate secondo le specifiche contenute nel Regolamento edilizio; è specificatamente vietata la realizzazione di costruzioni adibite a posti auto all'interno dei cortili. Le tettoie, i depositi e le rimesse che insistono su spazi privati sono soggetti a interventi di demolizione, laddove elementi estranei all'organismo edilizio di cui sono porzione.

10.3 Modalità di intervento e forme di attuazione

All'interno degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), nei limiti di cui al comma 10.2.

Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto*, nei modi di legge previsti:

- gli interventi di MO, di MS e di RC. Questi interventi non devono comportare modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- gli interventi di RE, anche con cambio di destinazione d'uso, realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui al comma 10.4;
- gli interventi di recupero dei sottotetti, a scopi abitativi, ai sensi artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005, con incrementi di altezze e/o eventuali modifiche delle coperture ma comunque nel rispetto delle indicazioni tipo-morfologiche di cui al comma 10.4.

Risultano soggette a *piano attuativo - piano particolareggiato esecutivo (PPE)* e piano di recupero (PR) - o in alternativa a *permesso di costruire convenzionato* le seguenti modalità d'intervento:

- la RE con modifica della sagoma dell'edificio preesistente e la DR, solo di edifici non coerenti con i caratteri ambientali e tipologici dell'insediamento rurale originario storico e degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e mantenimento della volumetria esistente (nel caso di interventi che comportino, su valutazione dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti, la necessità di adeguare la dotazione organica di aree pubbliche destinate a servizi, in virtù del nuovo carico urbanistico generato). L'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica e ambientale dell'organismo originario.

Nel caso di interventi che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale nelle quantità minime disciplinate all'art. 12 delle Norme di Attuazione del PdS, sulla base delle funzioni insediate.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di aree per servizi di interesse generale prescritte, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree.

I valori di monetizzazione delle aree, di cui al comma precedente, potranno essere ridotti, su valutazione dell'Amministrazione Comunale fino a un massimo del 50% dei valori ordinari.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della superficie permeabile, e di demolizione e ricostruzione dovrà inoltre essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

10.4 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per tutti gli interventi relativi agli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

- I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere valorizzare i caratteri architettonico costruttivi rurali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture. Nel caso di elementi decorativi di pregio l'intervento dovrà garantirne l'integrità e la tutela
- Su tutti i fronti degli edifici dovrà essere conservato il linguaggio architettonico originario: ritmo di pieni e vuoti, partitura e dimensione delle finestre, materiali di finitura e colori per edifici o blocchi di edifici. Le finestre e i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali, con preferenza per il legno.
- Nel caso di edifici che hanno già subito trasformazioni nel tempo tali da comprometterne l'integrità e il valore storico, qualsiasi intervento sui prospetti deve essere finalizzato alla restituzione della composizione e partitura originaria; qualora ciò non fosse possibile, dovrà essere in ogni caso garantita coerenza con la tipologia edilizia e continuità con i caratteri architettonici degli edifici adiacenti.
- Non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti, se non per l'allineamento di quote di modesta entità tra i fabbricati esistenti finalizzato ad un migliore inserimento ambientale.
- Le coperture saranno a falde piane e il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie

della copertura in coppi. L'inserimento di tegole fotovoltaiche può essere ammesso su valutazione degli Uffici Tecnici e delle commissioni predisposte all'esame del progetto.

- Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aero-illuminanti definiti dal "Regolamento locale di igiene", e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali.
- È consentita la sostituzione di elementi strutturali irrimediabilmente ammalorati (comprese porzioni di murature perimetrali), con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio. Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni; non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti.
- Nel caso di intervento di *demolizione e ricostruzione* DR, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto rurale storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi dissonanti; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati all'insediamento originale; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici e ambientali della zona.
- È consentito il recupero ai fini residenziali di edifici rustici e fienili, previo accertamento attraverso documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto, con mantenimento della volumetria esistente e della superficie coperta, con interventi che garantiscano il mantenimento della leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo e copertura a falda.
- Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere mantenute e laddove necessario ripristinate con l'uso di materiali tradizionali permeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni. Deve essere comunque garantita la superficie scoperta drenante ai sensi del Regolamento locale di igiene. Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.
- Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento deve tendere all'incremento della dotazione arborea, anche al fine di migliorare le prestazioni ambientali ed ecologiche nella costruzione del progetto di Rete verde locale.
- Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.
- Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata di colore scuro.
- È ammessa la possibilità di destinare i piani terra, prospicienti i cortili interni privati, ad autorimesse, non più di una per unità immobiliare, a condizione che siano contenuti nella scatola muraria dell'edificio esistente, che l'accesso sia prospiciente i cortili stessi e che i serramenti siano in legno. È comunque preferibile che i nuovi posti macchina vengano recuperati al piano interrato, laddove non sussistono impedimenti tecnici documentati.

10.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il Permesso di costruire, la Denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e la Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della L.n. 122/2010, sono subordinati alla

presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento edilizio comunale, i seguenti elaborati:

- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
- documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Capo II Città consolidata

Art. 11 Definizioni e obiettivi

Per “Città consolidata” si intende l’insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia periurbana.

All’interno della “Città consolidata”, 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. Si persegue inoltre l’obiettivo di miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti, quale contributo specifico alla realizzazione del disegno della Rete verde locale, e un arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.

Tutti gli interventi all’interno della “Città consolidata” dovranno essere coerenti con gli indirizzi morfologici generali e con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, ecologica e ambientale complessiva, secondo quanto stabilito al Titolo IV della Disciplina normativa generale (Elaborato PGT_02).

La realizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 250 m² per apertura, trasferimento o ampliamento – è consentita, laddove ammesso, nelle modalità previste all’art. 23, comma 1 dell’elaborato PGT_02.

Per l’insediamento di tali attività, l’attenzione progettuale dovrà rivolgersi in modo particolare alla conservazione e valorizzazione dell’esistente, mantenendo le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, tenendo conto del contesto urbano nel quale l’opera si inserisce e rispettando i vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale (art. 6, co. 1, lett. d del D.lgs. n. 114/1998).

La “Città consolidata” si articola nelle seguenti zone:

- *Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità – TR1;*
- *Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità – TR2;*
- *Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale – TP1;*
- *Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale – TP2;*
- *Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari - CT*
- *Piani attuativi vigenti - PAV*

Art. 12 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1

Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità – TR1”, nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un’edificazione con tipologie pluripiano in linea, isolate o a blocco, e edifici plurifamiliari a palazzina per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.

12.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Uso principale

Residenza

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m²; Mobilità.

Usi regolati

Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 50% SIp

Commercio, nelle articolazioni non escluse. La quota di SIp per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra

12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$

$I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$

$R_c(\text{Sf}) \leq 40\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

12.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS_01. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda procedere alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto sportivo preventivamente all'attuazione dell'intervento privato, potrà procedere attraverso acquisizione espropriativa delle aree o, nel caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse potranno rimanere titolari della edificabilità spettante, da utilizzare in sede di presentazione di Titolo Abilitativo. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada.

Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti

limitrofi al confine del “Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio – TS” e/o degli “Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano” dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici.

La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT_02, deve garantire che almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio.

Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m² ogni 50 m² di Slp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della Slp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata.

L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

È ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

12.4 Rete verde locale

Nelle aree del “Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità – TR1”, interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico naturalistici e/o culturale ricreativo, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

Art. 13 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità – TR2

Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano prevalentemente residenziale, a bassa densità - TR2”, nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un’edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie unifamiliari e/o bifamiliari con elevata dotazione di aree sistemate a verde e a coltivo (giardini e orti), disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria.

Il “Tessuto urbano prevalentemente residenziale, a bassa densità - TR2” comprende aree di proprietà privata che rivestono una particolare valenza ecologica nell’equilibrio dell’ambiente urbano.

13.1 Disciplina delle destinazioni d’uso

Usa principale

Residenza

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d’uso: “centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici” e “centri congressuali”; Commercio; Mobilità.

Usi regolati

Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 20% Slp

13.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Uf = esistente

H max = 8,50 m

$I_p(Sf) \geq 40\%$

$R_c(Sf) \leq 60\%$

$A \geq 1$ albero/200 m² Sf

13.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

È previsto esclusivamente il mantenimento della Slp esistente e la conservazione e valorizzazione degli spazi aperti.

È ammesso un solo incremento pari al 20% della Slp esistente, comunque non superiore a 80 m², nel rispetto dei parametri relativi all’indice di permeabilità e al rapporto di copertura massimo e nel rispetto dell’altezza massima consentita, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.

Sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia* RE e di *demolizione e ricostruzione* DR con mantenimento della Slp esistente e della altezza esistenti.

Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione edilizia e o di demolizione e ricostruzione dovrà essere salvaguardata la dotazione di verde e alberature esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni né edifici accessori, ad eccezione di autorimesse, locali tecnici e tettoie per una superficie massima pari a 30 m² e con altezza non superiore a 2,40 m da realizzare in adiacenza di fabbricati esistenti. L’edificazione di autorimesse interrato è consentita purché non intacchi le presenze arboree ad alto fusto esistenti e a condizione di

realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o comportanti l'incremento della Slp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri.

Nelle zone TR2 è escluso il recupero dei sottotetti nel caso di modifica di sagoma, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

13.4 Rete verde locale

Nelle aree del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità - TR2", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PRe_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali esistenti, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi aperti e l'incremento significativo della dotazione arborea e arbustiva esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

Le aree destinate a verde privato o a orti urbani devono essere piantumate, impiegando preferibilmente essenze di tipo autoctono.

È vietato qualunque intervento che comporti l'abbattimento di alberi. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui all'art. 15 della Disciplina normativa generale (Elaborato PGT_02).

Art. 14 Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale - TP1

Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale - TP1", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

14.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Uso principale

Industria e artigianato

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri congressuali"; Commercio, ad esclusione dell'articolazione d'uso: "esercizi di vendita di vicinato" (A1), "Esercizi pubblici" (A2) e "Medie strutture di vendita extralimenterai (A3) nella sola accezione di cui al punto d); Servizi, ad esclusione delle articolazioni d'uso: "servizi speciali", "attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani", "parcheggi pubblici" e "aree a verde"; Mobilità.

Usi regolati

Commercio, nelle articolazioni non escluse: max 30% SIp

Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 10% SIp

14.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H max = 15,00 m, misurata sottotrave per gli edifici produttivi, a esclusione dei volumi tecnici;

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$R_c(S_f) \leq 60\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità minime prescritte, deve interessare una superficie unitaria pari almeno al 10% della Sf, secondo le modalità di cui al successivo comma 14.5.

14.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

Le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; l'altezza massima consentita è di 2 metri dal piano di campagna. Per garantire una buona qualità del rapporto con il contesto è preferibile l'integrazione delle recinzioni con schermature a siepe e alberature.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti la modifica della sagoma o l'incremento della SIp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

14.4 Prescrizioni ambientali specifiche

Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. lgs 334/1999 e s.m.i).

Non è consentito di norma l'insediamento di nuove attività di tipo insalubri ai sensi del Regio decreto 1256/34 e del D.M. 05.09.1994 - "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie". Potranno tuttavia essere ammessi insediamenti con attività incluse nel sopracitato elenco che a giudizio dell'Amministrazione comunale, sentito gli enti competenti (ARPA, Regione, Provincia, ASL, ecc.), siano sostenibili dal punto di vista ambientale e abbiano sottoscritto con il Comune adeguato protocollo/convenzione per la definizione delle condizioni di localizzazione con riferimento a:

- ricadute sull'ambiente;
- effetti e ricadute sul territorio e sulla popolazione;
- modalità e cadenze periodiche delle verifiche e controlli;
- compensazioni ambientali.

La localizzazione delle suddette attività insalubri è comunque vietata, per una fascia profonda almeno 50 metri dal confine con le zone residenziali TS1, TR1, TR2, salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

14.5 Rete verde locale

Nelle aree del “Tessuto urbano prevalentemente produttivo industriale – TP1”, interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali e/o culturale-ricreativo in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi aperti e l’incremento della dotazione arborea e arbustiva esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell’elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all’aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

Nel caso in cui vengano previsti e realizzati interventi di completamento e/o ampliamento delle attività artigianali, commerciali o terziarie esistenti o interventi di nuova edificazione che vadano a interessare aree libere permeabili con vegetazione arborea si prevede che preventivamente all’intervento, e al fine di ottenere il titolo abilitativo, il soggetto promotore dovrà impegnarsi con apposito convenzionamento, volto anche a definire l’impegno in termini temporali e finanziari, a realizzare un intervento di rimboschimento e de-impermeabilizzazione in aree interne al lotto ovvero di disponibilità del promotore all’interno del territorio di Rescaldina, o su “Aree verdi urbane” individuate dalla Amministrazione pubblica o ancora all’interno di “Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV”, con riferimento agli indirizzi per la valorizzazione ecologico naturalistica e agricolo produttiva della Rete verde locale. L’intervento dovrà riguardare un’area di dimensioni almeno doppia a quella interessata dall’ampliamento o dalla nuova edificazione e dovrà essere realizzato con essenze autoctone e alberature di altezza media non inferiore a 2,50 metri.

In particolare, nelle situazioni di prossimità tra il tessuto produttivo e ambiti destinati a tessuti a prevalente funzione residenziale, servizi e spazi pubblici, si persegue l’inserimento o l’eventuale densificazione di fasce di vegetazione da realizzare con alberature e arbusti al fine di garantire un’adeguata schermatura per la mitigazione ambientale degli effetti dovuti alle attività produttive e a ridurre complessivamente l’impatto paesistico.

Art. 15 Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale – TP2

Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale – TP2”, nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio caratterizzate dalla prevalenza di funzioni produttive a carattere artigianale anche con l’integrazione di attività commerciali e terziarie di livello locale.

15.1 Disciplina delle destinazioni d’uso

Uso principale

Industria e artigianato

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Commercio, a esclusione delle articolazioni: “esercizi di vendita di vicinato” (A1), per le sole tipologie extralimentari, “esercizi pubblici” (A2)”, “medie strutture di vendita extralimentari” (A3) fino a 600 m² di superficie di vendita; Industria e artigianato, nell’accezione di “attività di logistica e di autotrasporto”; Servizi, ad esclusione delle articolazioni d’uso: “servizi speciali”, “attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani”, “parcheggi pubblici” e “aree a verde”; Mobilità.

Usi regolati

Commercio, nelle articolazioni non escluse: max 20% SIp

Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 20% SIp

15.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H max = 10,50 m;

$I_p(S_f) \geq 30\%$

$R_c(S_f) \leq 60\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 15% della Sf, secondo le modalità di cui al successivo comma 15.5.

15.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi puntualmente specificati, di cui all'art. 22.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o comportanti l'incremento della SIp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

15.4 Prescrizioni ambientali specifiche

Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. Lgs 334/1999 e s.m.i).

Non è consentito di norma l'insediamento di nuove attività di tipo insalubri ai sensi del Regio decreto 1256/34 e del al D.M. 05.09.1994 - "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie". Potranno tuttavia essere ammessi insediamenti con attività incluse nel sopracitato elenco che a giudizio dell'Amministrazione comunale, sentito gli enti competenti (ARPA, Regione, Provincia, ASL, ecc.), siano sostenibili dal punto di vista ambientale ed abbiano sottoscritto con il Comune adeguato protocollo/convenzione per la definizione delle condizioni di localizzazione con riferimento a:

- ricadute sull'ambiente;
- effetti e ricadute sul territorio e sulla popolazione;
- modalità e cadenze periodiche delle verifiche e controlli;
- compensazioni ambientali.

La localizzazione delle suddette attività insalubri è comunque vietata, per una fascia profonda almeno 50 metri dal confine con le zone residenziali TS1, TR1, TR2, salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

15.5 Rete verde locale

Nelle aree del "Tessuto urbano prevalentemente produttivo artigianale - TP2", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PRe_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi

finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

Nel caso in cui vengano previsti e realizzati interventi di completamento e/o ampliamento delle attività artigianali, commerciali o terziarie esistenti o interventi di nuova edificazione che vadano a interessare aree libere permeabili con vegetazione arborea si prevede che preventivamente all'intervento, e al fine di ottenere il titolo abilitativo, il soggetto promotore dovrà impegnarsi con apposito convenzionamento, volto anche a definire l'impegno in termini temporali e finanziari, a realizzare un intervento di rimboschimento e de-impermeabilizzazione in aree interne al lotto ovvero di disponibilità del promotore all'interno del territorio di Rescaldina, o su "Aree verdi urbane" individuate dalla Amministrazione pubblica o ancora all'interno di "Aree agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - AP", con riferimento agli indirizzi per la valorizzazione ecologico naturalistica e agricolo produttiva della Rete verde locale. L'intervento dovrà riguardare un'area di dimensioni almeno doppia a quella interessata dall'ampliamento o dalla nuova edificazione e dovrà essere realizzato con essenze autoctone e alberature di altezza media non inferiore a 2,50 metri.

Art. 16 Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari - CT

Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari - CT", nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio caratterizzate dalla prevalenza di funzioni commerciali di livello sovralocale e terziarie direzionali.

16.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Uso principale

Terziario, Commercio

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Industria e artigianato; Servizi, ad esclusione delle articolazioni d'uso: "attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani", "parcheggi pubblici" e "aree a verde"; Mobilità.

16.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H max = 12,50 m;

$I_p(S_f) \geq 40\%$

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

16.3 Modalità e indirizzi attuativi

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi puntualmente specificati, di cui all'art. 22.1 della Disciplina normativa generale PGT_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o comportanti l'incremento della Slp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

16.4 Rete verde locale

Nelle aree del "Tessuto urbano per insediamenti commerciali e terziari - CT", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali e/o culturale ricreativo, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea e arbustiva esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

Nel caso in cui vengano previsti e realizzati interventi di completamento e/o ampliamento delle attività terziarie e/o commerciali esistenti o interventi di nuova edificazione che vadano a interessare aree libere permeabili con vegetazione arborea si prevede che preventivamente all'intervento, e al fine di ottenere il titolo abilitativo, il soggetto promotore dovrà impegnarsi con apposito convenzionamento, volto anche a definire l'impegno in termini temporali e finanziari, a realizzare un intervento di rimboschimento e de-impermeabilizzazione in aree interne al lotto ovvero di disponibilità del promotore all'interno del territorio di Rescaldina, o su "Aree verdi urbane" individuate dalla Amministrazione pubblica o ancora all'interno di "Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV", con riferimento agli indirizzi per la valorizzazione ecologico naturalistica e agricolo produttiva della Rete verde locale. L'intervento dovrà riguardare un'area di dimensioni almeno pari a quella interessata dall'ampliamento o dalla nuova edificazione e dovrà essere realizzato con essenze autoctone e alberature di altezza media non inferiore a 2,50 metri.

Art. 17 Piani Attuativi Vigenti - PAV

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia grafica, sigla e numerazione, nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*" in scala 1:2.000, le aree interessate da Piani attuativi vigenti (PAV).

Per le aree incluse nel perimetro di PAV si applica il regime previsto dallo specifico piano attuativo o programma integrato di intervento e dalla relativa convenzione, con riferimento alla normativa di PRG o di PGT, vigente al tempo della approvazione del PAV

Minime variazioni delle perimetrazioni dei Piani Attuativi per coerenza dello stato di fatto sono sempre ammesse e non costituiscono variante.

È ammesso che per i PAV_PA 4, PAV_PA 7*, PAV_PA 1*, PAV_PA 11, PAV_PA 14-15, al fine di consentire una maggiore fattibilità e sostenibilità alla realizzazione delle previsioni dei piani attuativi vigenti e una più rilevante incidenza e valorizzazione delle finalità di interesse generale, venga avviato un processo di ridefinizione concertata tra Pubblica amministrazione e proponenti privati degli accordi convenzionali e/o delle soluzioni morfologiche statuite

(perimetrazione e/o assetto planivolumetrico) dal piano attuativo, con riferimento agli indirizzi specificamente indicati nell'elaborato DP_04 "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. La convenzione così rideterminata va a sostituire quella vigente al momento della approvazione del presente PGT.

Una volta scaduti i termini di efficacia dei Pian attuativi, le aree edificabili incluse entro i perimetri di PAV sono soggette alla disciplina d'uso del suolo secondo quanto specificato nelle tabelle di cui al comma 17.1 e successivi.

Restano comunque ferme le obbligazioni "di fare e di pagare" non ancora adempiute e le relative garanzie.

17.1 Piani attuativi vigenti con destinazione funzionale prevalentemente residenziale

| numerazione progressiva | PAV | Disciplina degli usi del suolo |
|-------------------------|--|--------------------------------|
| PAV_PA4 | PL P.A n°4 del. App. G.C. n. 61 del 25.09.2009 convenzionato in data 18.05.2010 | TR1 |
| PAV_PA7* | PL P.A n°7* del. App. C.C. n. 55 del 28.09.2007 convenzionato in data 07.10.2008 | TR1 |

17.2 Piani attuativi vigenti con destinazione funzionale prevalentemente industriale

| numerazione progressiva | PAV | Disciplina degli usi del suolo |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| PAV_PA13 | P.L. industriale P.A. n° 13 del. App. C.C. n. 45 del 16.07.2010 convenzionato in data 24.03.2011 | TP1 |
| PAV_PA14-15 | P.L. industriale P.A. n° 14/15 del. App. C.C. n. 71 del 30.10.2009 convenzionato in data 22.09.2010 | TP1 |
| PAV_TR6A | P.L. industriale TR6A del. App. C.C. n. 55 del 31.10.2014 convenzionato in data 8.02.2007 | TP1 |

17.3 Piani attuativi vigenti con destinazione funzionale mista

| numerazione progressiva | PAV | Disciplina degli usi del suolo |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| PAV_PA11 | P.L. P.A. n°11 del. App. C.C. n. 73 del 01.10.2004 convenzionato in data 06.10.2010 | TR1 |

17.4 Piani attuativi vigenti con destinazione funzionale prevalentemente per servizi

| numerazione progressiva | PAV | Disciplina degli usi del suolo |
|-------------------------|---|---|
| PAV_PA1* | PL P.A n° 1* del. App. C.C. n. 55 del 28.09.2007 convenzionato in data 07.10.2008 | <i>Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale</i> |

Nota: * Piani Attuativi disciplinati da unica convenzione.

TITOLO III SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 18 Definizioni, obiettivi generali e componenti

Con “Sistema agricolo e ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale, strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale ed elementi prioritari nella costruzione della Rete verde locale nelle sue componenti a vocazione agricola produttiva ed ecologico naturalistica.

All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema agricolo e ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso una utilizzazione del suolo che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.

Le zone specificatamente destinate all’esercizio dell’attività agricola produttiva (“*Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica – ZAV*”; “*Zone agricole produttive – ZAP*”), di cui agli artt. 21 e 22 appartengono strutturalmente al sistema ambientale, in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.

Il “Sistema agricolo e ambientale” si articola nelle seguenti componenti:

- *Parco locale di interesse sovracomunale “Bosco del Rugareto” - PLIS;*
- *Ambiti ed elementi di pregio ambientale;*
- *Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV;*
- *Zone agricole produttive - ZAP;*
- *Insedimenti rurali di valore storico architettonico;*
- *Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo;*
- *Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano;*
- *Aree di recupero ambientale intensivo.*

Art. 19 Parco locale di interesse sovracomunale “Bosco del Rugareto” - PLIS

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi identificano come “Parco locale di interesse sovracomunale Bosco del Rugareto - PLIS”, con apposita perimetrazione, nei rispettivi elaborati di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000, PdS_01 “*Disciplina per il sistema delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse generale*”, in scala 1:2.000, e DP_03 “*Carta del paesaggio locale*”, in scala 1:5.000, le aree comprese nel perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale del “Bosco del Rugareto” inizialmente istituito con deliberazione della Giunta provinciale di Varese n. 315/2005, d’intesa con i comuni di Marnate, Gorla Minore e Cislago della provincia di Varese e ampliato nel 2006 nel comune di Rescaldina (Città metropolitana di Milano).

Il territorio del PLIS, compreso tra la valle dell’Olona e la Pineta di Tradate, risulta

caratterizzato dalla presenza di una estesa area boscata, che interessa più del 70% della superficie del PLIS e da aree agricole; è inoltre interessato dalla presenza di tre torrenti: il Bozzente, che scorre all'interno del territorio comunale di Rescaldina, il Gradaluso e il Fontanile.

Entro il perimetro del PLIS, fatte salve le disposizioni disciplinate dalla presente normativa del PRe in relazione alle differenti destinazioni d'uso dei suoli relative alle aree comprese nel perimetro stesso del parco, destinate a "bosco" e a "zone agricole produttive", è consentita la realizzazione degli interventi finalizzati alla miglior fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, purché in completa consonanza con le specifiche finalità del PLIS "Bosco del Rugareto", in accordo con gli indirizzi e le norme stabilite dal Piano pluriennale degli interventi per la gestione dell'ecosistema e in conformità con i disposti per i PLIS (art. 50) del Piano territoriale di coordinamento della Città metropolitana.

All'interno delle aree del PLIS l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali, sia sotto il profilo vegetazionale che sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione degli elementi boscati e di valorizzazione delle zone umide e dei corsi d'acqua; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio delle attività agricole.

In particolare, si persegue la tutela della biodiversità, la conservazione e il rafforzamento delle potenzialità faunistiche, floristiche, vegetazionali, geologiche, idriche, ecosistemiche e paesaggistiche dell'area; i complessi vegetali arborei e arbustivi devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico.

È consentita la fruizione sostenibile dell'area ai fini culturali, educativi e ricreativi favorendo il rapporto con la natura e il rispetto di essa. Vengono in tal senso perseguiti interventi per la creazione e valorizzazione dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali, per il collegamento con i punti di maggiore interesse naturalistico e storico-culturale

Il comune di Rescaldina concorre alla realizzazione dei progetti per la tutela e la conservazione dei valori naturalistici e paesaggistici nonché per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle aree del PLIS.

19.1 Prescrizioni

In generale sono vietati interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna. In particolare, è vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti; sono ammessi gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona necessari per finalità di tutela ambientale, paesistica e di fruizione.

Non sono ammesse recinzioni a carattere permanente. Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività la salvaguardia provvisoria di attività orto-florovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso naturale.

L'uso "Agricolo" è consentito secondo le seguenti limitazioni:

- sono ammesse le sole attività culturali; una fascia lungo le sponde del fiume per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale;

- non sono ammesse le attività zootecniche;
- non sono ammesse le attività di arboricoltura a rapido accrescimento da legno.

È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli.

Le aree comprese all'interno di questa zona sono totalmente inedificabili.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Le aree comprese in questa zona sono sottoposte a tutela di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui sia possibile un'utilizzazione pubblica o una fruizione sociale di una parte delle aree.

Art. 20 Ambiti ed elementi di pregio ambientale

Con "Ambiti ed elementi di pregio ambientale" si intendono le aree e gli elementi naturali di valore ambientale, destinati alla conservazione e alla valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti, attraverso interventi finalizzati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

Appartengono a questa categoria normativa i seguenti ambiti ed elementi identificati dal PdR negli elaborati di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, e nell'elaborato DP_03 "Carta del paesaggio locale", in scala 1:5.000:

- *Corsi d'acqua naturali e relative fasce di tutela;*
- *Boschi;*
- *Filari di alberi monumentali;*
- *Percorsi e viabilità agricola di valore paesaggistico.*

All'interno di tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili. È consentita l'eventuale trasposizione del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile sulle aree limitrofe aventi la medesima destinazione di zona.

L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.

In tali ambiti è inoltre vietata la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico e la costruzione di recinzioni fisse.

Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a tutela di carattere ambientale e paesaggistica. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale.

20.1 Corsi d'acqua naturali e relative fasce di tutela

Il Piano delle Regole identifica come "Corsi d'acqua naturali e relative fasce di tutela", nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, con apposita simbologia il corso del torrente Bozzente e la relativa fascia di tutela, determinata per legge, ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D.lgs 42/2004, pari a 150 metri da ciascuna sponda. La misurazione reale, in caso di difformità, prevale sulle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di progetto del Piano delle Regole.

In tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'art. 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523.

All'interno degli ambiti comprensivi del corso d'acqua del torrente Bozzente e delle relative fasce di tutela, è prevista la conservazione e la salvaguardia della morfologia naturale del corso d'acqua, con la possibilità di interventi in alveo solo se strettamente necessari alle effettive esigenze di governo dello stesso o di eventuali bonifiche, oltre che di quelli relativi alla regimazione idraulica e difesa dalle piene.

È ammessa la realizzazione di recinzioni fino a un limite di 10 metri dalla sponda del torrente Bozzente. È invece vietato ogni intervento che comporti modificazioni degli elementi costitutivi il sistema naturalistico, quali l'alveo, le sponde e le fasce, comprensive della vegetazione esistente, del corso d'acqua. All'interno di questi ambiti il taglio di alberi comporta comunque l'obbligo, a carico dell'esecutore dell'intervento, della messa a dimora di altrettanti esemplari arborei, preferibilmente di essenze autoctone.

Non è inoltre consentito lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualunque tipo.

Sono consentiti, in deroga alle prescrizioni di cui ai punti precedenti, nei casi specificatamente individuati e autorizzati dall'Amministrazione comunale o dagli uffici competenti, interventi finalizzati alla regimazione e all'adeguamento degli scarichi di depurazione.

Il corso d'acqua del torrente Bozzente è soggetto a salvaguardia ambientale e paesaggistica: ne è vietata l'alterazione e/o sostanziale modifica, l'intubazione e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

20.2 Boschi

Il Piano delle Regole identifica come "Boschi", nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, con apposita simbologia, le aree boscate individuate ai sensi dell'art. 42 della L.r. 31/2008 e tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.lgs 42/2004, con riferimento al Piano di indirizzo forestale allegato al PTCP della Città metropolitana di Milano. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione, al consolidamento e alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e perseguendo la valorizzazione multifunzionale delle aree a bosco come elemento strategico per la gestione del territorio e per il progetto paesaggistico e ricreativo.

Negli ambiti individuati come "boschi" sono vietati tutti gli interventi di trasformazione, fatti salvi gli interventi con specifica finalità naturalistica e paesistica e fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio.

Sono in particolare vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi;
- la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- opere edilizie e infrastrutturali, anche a uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- il tracciamento di linee elettriche che comportano ampi varchi nelle aree boscate;
- le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

Gli interventi eventuali di trasformazione del bosco devono comunque essere autorizzati rispetto al vincolo paesistico di cui al comma 1 lettera g) dell'articolo 142, e agli artt.146 e 159 del D. lgs. 42/2004 dagli Enti competenti in materia di autorizzazione paesistica.

20.3 Filari di alberi monumentali

Il Piano delle Regole identifica come "Filari di alberi monumentali", nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, con apposita simbologia, gli elementi arborei in filare di interesse monumentale, di alto pregio naturalistico, storico, paesistico e culturale, ai sensi dell'art. 25 del PTCP della Città metropolitana di Milano.

Per i "filari di alberi monumentali", con riferimento alla disciplina di cui all'art. 7 della L. n. 10/2013 e dei successivi decreti attuativi, sono in particolare da perseguire interventi finalizzati alla salvaguardia e protezione fisica e percettiva di questi sistemi vegetazionali, mediante la tutela, il mantenimento e il potenziamento, da favorirsi anche mediante l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole.

In particolare, si dovranno:

- prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a medio e lungo termine da attuare ad opera di personale qualificato per evitare drastici interventi sugli esemplari di interesse monumentale;
- adottare, ove tecnicamente possibile, una fascia preliminare di rispetto ove non realizzare scavi, pavimentazioni, impermeabilizzazioni o altri manufatti, comprese installazioni temporanee di cantiere. Per interventi in quest'area si richiede una relazione agronomica che individui la zona di rispetto specifica e che descriva puntualmente gli accorgimenti atti a garantire la tutela dell'esemplare;

Sono vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi, salvo per esigenze di pubblica incolumità o per opere pubbliche documentatamente non collocabili altrove, o per esigenze fitosanitarie. In quest'ultimo caso, l'abbattimento è autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica, supportata anche da prove di tipo strumentale, effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali;
- le opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5 metri.

20.4 Percorsi e viabilità agricola di valore paesaggistico

Il Piano delle Regole identifica come "Percorsi e viabilità agricola di valore paesaggistico", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, con apposita simbologia, i principali tracciati poderali, interpoderali e naturalistici costituenti elementi di organizzazione, collegamento e fruizione paesaggistica interni al territorio naturale e agricolo del PLIS del "Bosco del Rugareto".

L'interesse paesaggistico di tali percorsi risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura fruitiva, storico culturale e paesaggistica che instaurano con il contesto territoriale agricolo e ambientale.

Al fine di garantire la tutela, la conservazione e la valorizzazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità della viabilità agricola di valore paesaggistico, vengono perseguiti interventi di manutenzione e riqualificazione dei percorsi e delle alberature esistenti, con la possibilità di valorizzare i tracciati stessi attraverso l'impianto di nuove alberature di specie autoctone.

Non sono ammessi interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesaggistica dei tracciati, che pregiudichino o limitino le visuali panoramiche ampie né l'installazione di cartellonistica pubblicitaria. È inoltre escluso l'impiego di barriere laterali, che laddove necessarie dovranno essere realizzate impiegando materiali ecocompatibili.

Art. 20

bis Previsioni prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento in merito agli "ambiti agricoli strategici" e agli "ambiti di rilevanza paesistica"

Per le aree individuate dal PTCP come "Ambiti di rilevanza paesistica" (art. 26) e "Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS)" (artt. 60 e 61)", riportate negli elaborati conoscitivi e progettuali del PGT QC_06 "Valori paesaggistici e del degrado", DP_03 "Carta del paesaggio locale" e PGT_01 "Sintesi delle previsioni di piano", hanno valore prevalente laddove in contrasto le disposizioni normative del suddetto Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 21 Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV

Il Piano delle Regole identifica come "Zone agricole di periurbane di valorizzazione paesaggistica - ZAV", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano che, pur partecipando al sistema agricolo produttivo locale, sulla base del loro valore agronomico e ambientale assumono un ruolo paesaggistico rilevante per la loro prossimità e diretta relazione con le zone urbanizzate e concorrono prioritariamente alla costruzione del disegno della Rete verde locale, sia nelle componenti a vocazione agricola produttiva che per quelle a specifica connotazione ecologico naturalistica.

21.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Residenza; Industria e artigianato; Commercio; Terziario; Mobilità, ad eccezione della categoria d'uso "attrezzature e sedi per la mobilità ciclabile".

Usi regolati

La categoria d'uso "Agricolo" è ammessa nelle diverse articolazioni a esclusione delle attività di "allevamento aziendale", come definita nella Disciplina normativa generale del PGT_02, all'art 12, comma 1.

Non sono consentiti ampliamenti in senso intensivo aziendale degli allevamenti esistenti. Le eventuali attività zootecniche intensive esistenti devono essere ridotte a dimensioni di "allevamenti familiari", o riconvertite in attività agricole colturali, arboree colturali o agrituristiche.

21.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui all'art. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i.

H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda. L'edificabilità assentita dovrà tuttavia essere concentrata su aree di proprietà unitaria aventi superficie non inferiore a 5.000 m².

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

All'interno di tale zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della coltivazione del fondo o destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto prioritariamente della tutela del patrimonio ambientale, attraverso prevalentemente il recupero dei fabbricati rurali esistenti, anche a fini produttivi ove ciò sia possibile, e il corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto paesistico.

È consentita l'installazione di serre stagionali o temporanee a tunnel per la copertura delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione; l'installazione di serre a tunnel di copertura superiore ai 1.000 m² è soggetta al preventivo parere della Amministrazione pubblica, che può dettare prescrizioni specifiche per l'adeguata regimazione delle acque meteoriche.

In queste zone sono vietate:

- le attività di escavazione ed estrazione;
- la formazione di aree di stoccaggio di materiali con cumoli, anche realizzati con terreno di coltivo;
- l'ammasso al di fuori dei cantieri, anche temporaneo, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dello stallatico e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali stallatico, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legnami d'opera e da ardere;
- i depositi all'aperto;
- l'utilizzo dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per quelli al servizio delle attività agro-silvo-pastorali;
- ogni intervento che comporti una significativa alterazione morfologica e altimetrica dei fondi dello stato attuale (riempimenti, scavi, riporti, etc), salvo nei casi di interventi finalizzati al recupero ambientale;
- le recinzioni delle proprietà se non realizzate con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse a esigenze di tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza, da realizzare secondo le modalità di cui al

- successivo comma 21.3; sono ammesse le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio;
- la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è previsto il mantenimento della Slp esistente.

Il recupero a fini abitativi di fabbricati esistenti e/o la realizzazione di nuovi edifici per abitazione agricola, è subordinata alla verifica preliminare di disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente.

In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della L.r. 12/05.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di SCIA.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dal Titolo III della L.r. 12/05.

Non è ammessa l'inclusione delle aree appartenenti a questa zona nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o comportanti l'incremento della Slp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

21.3 Prescrizioni morfologiche generali

Gli interventi di nuova costruzione devono essere localizzati in prossimità degli insediamenti rurali esistenti, utilizzando materiali e tecniche costruttive tradizionali locali, con l'uso preferibilmente del legno, di murature in pietra naturale o laterizio o intonacate e serramenti esterni in legno colore naturale o verniciato.

È espressamente vietata la costruzione di edifici provvisori e/o precari con utilizzo di materiali impropri (lamiera, laminati traslucidi, prefabbricati in cemento, tavole in legno, ecc.). Le sistemazioni esterne saranno preferibilmente in pietra naturale o mattoni in cotto.

Le recinzioni permanenti dovranno avere una altezza massima di 1,60 metri ed essere realizzate con strutture in legno, eventualmente integrate con reti di protezione a maglie larghe e completamente schermate da vegetazione autoctona.

21.4 Rete verde locale

Le "Zone agricole di valorizzazione paesaggistica - ZAV", sono direttamente interessate dal progetto della Rete verde locale, come individuate nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000. All'interno di queste aree, pur mantenendo la loro prioritaria caratterizzazione di zona agricola produttiva, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali, agricolo-produttivi e/o culturale-ricreativi.

In particolare, all'interno delle aree individuate nell'elaborato DP_02 del DP come "Ambiti prioritari di rimboschimento" dovranno essere programmati e perseguiti interventi di forestazione periurbana volti a consolidare e a rafforzare i sistemi boschivi già esistenti, al fine di migliorare le condizioni di naturalità e di biodiversità delle aree rurali e a valorizzarne i caratteri di multifunzionalità paesaggistica, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire al potenziamento delle funzioni ecosistemiche dell'intero territorio comunale.

Art. 22 Zone agricole produttive - ZAP

Il Piano delle Regole identifica come "Zone agricole produttive - ZAP", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano e i relativi insediamenti che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, costituiscono l'elemento fondamentale del sistema agricolo locale ma al tempo stesso si configurano come un elemento costitutivo del disegno della Rete verde locale nelle sue componenti agricolo produttive.

All'interno di tale zone 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 e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla legge regionale 12/2005, Titolo III, art. 59 e successivi.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti aziendali e nuove attività agricole/fattorie dedite all'allevamento zootecnico ubicate entro un raggio di distanza di non inferiore a 700 metri dalle zone della città storica, della città consolidata e dalle aree per attrezzature scolastiche e di culto.

Non è ammessa l'inclusione delle aree appartenenti a questa zona nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici entro un raggio di distanza non inferiore a 500 metri dalle zone della città storica, della città consolidata e dalle aree per attrezzature scolastiche e di culto.

22.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Residenza; Industria e artigianato; Terziario, Commercio; Servizi; Mobilità.

22.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui all'art. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.

H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda. L'edificabilità assentita dovrà comunque essere concentrata su aree di proprietà aventi superficie unitaria non inferiore a 5.000 m².

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

Il recupero a fini abitativi di fabbricati esistenti e/o la realizzazione di nuovi edifici per abitazione agricola è subordinata alla verifica preliminare di disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente. In tali zone il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della L.r. 12/05. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dal Titolo III della L.r. 12/05.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di SCIA.

Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti aziendali, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi. Le attività agricole zootecniche presenti e di nuova realizzazione sono soggette alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.

Le recinzioni permanenti dovranno avere una altezza massima di 1,60 metri ed essere realizzate con strutture in legno, eventualmente integrate con reti di protezione a maglie larghe e completamente schermate da vegetazione autoctona.

22.3 Rete verde locale

Le "Zone agricole produttive - ZAP", sono interessate dal progetto della Rete verde locale, come individuate nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000. In particolare all'interno di queste aree, pur mantenendo la loro prioritaria caratterizzazione di zona agricola produttiva, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico-ambientali, agricolo-produttivi e/o culturale-ricreativi, in particolare attraverso interventi di riqualificazione delle situazioni di degrado esistenti nonché di miglioramento delle condizioni di biodiversità con l'incremento della dotazione arborea e arbustiva, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire al mantenimento e al potenziamento delle funzioni ecosistemiche del territorio comunale.

Art. 23 Insediamenti rurali di valore storico architettonico

Il Piano delle Regole identifica come "Insediamenti rurali di valore storico architettonico", nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, con apposita simbologia, gli insediamenti rurali in ambito agricolo che assumono un particolare valore architettonico, ambientale e storico documentale all'interno del paesaggio rurale di Rescaldina, nello svolgimento dell'attività agricola e produttiva.

Tutti gli interventi urbanistici e edilizi sugli "Insediamenti rurali di valore storico architettonico" dovranno perseguire la conservazione e valorizzazione dei caratteri tipomorfologici tradizionali rurali dei complessi edilizi, nel rispetto degli elementi tipologici e

architettonici originari, con il mantenimento della sagoma e del volume dei fabbricati e il recupero delle qualità storico architettoniche esistenti, al fine di garantirne la rivitalizzazione funzionale attraverso il mantenimento delle attività agricole presenti, o comunque mediante l'eventuale promozione di nuovi usi compatibili.

23.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Industria e artigianato; Terziario; Commercio, Servizi; Mobilità.

23.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Nel caso di volumi abitabili esistenti, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

È previsto in ogni caso il mantenimento della volumetria esistente. È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con i caratteri storico architettonici dell'insediamento rurale o per gli edifici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

Non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati in prossimità degli insediamenti esistenti. L'eventuale disponibilità edificatoria consentita all'interno della zona agricola di appartenenza dell'insediamento dovrà essere localizzata ad adeguata distanza dall'insediamento esistente e comunque in modo tale da non interferire con l'impianto originario e il suo valore paesaggistico. Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori, anche in precario, nelle aree inedificate; è specificatamente vietata la realizzazione di costruzioni adibite a posti auto all'interno dei cortili. Le tettoie, i depositi e le rimesse che insistono su spazi privati sono soggetti a interventi di demolizione, laddove elementi estranei all'organismo edilizio di cui sono porzione.

23.3 Modalità di intervento e forme di attuazione

All'interno degli "Insediamenti rurali di valore storico architettonico" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR) nei limiti di cui al comma 20.2.

Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto*, nei modi di legge previsti:

- gli interventi di MO, di MS, di RS, e di RC. Questi interventi non devono comportare modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- gli interventi di RE, anche con cambio di destinazione d'uso, realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui al comma 20.4;

Risultano soggette a *piano attuativo* - piano particolareggiato esecutivo (PPE) e piano di recupero (PR) - o in alternativa a *permesso di costruire convenzionato* le seguenti modalità d'intervento:

- la DR solo di edifici non coerenti con i caratteri ambientali e tipologici dell'insediamento rurale originario storico, con cambio di destinazione d'uso e mantenimento della volumetria esistente. L'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica e ambientale dell'organismo originario.

Nel caso di interventi che comportino cambio di destinazione d'uso le aree per servizi di interesse generale, prescritte nelle quantità minime disciplinate all'art. 12 delle Norme di Attuazione del PdS sulla base delle funzioni insediate, potranno essere monetizzate.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o con incremento della SIp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

23.4 Prescrizioni tipo-morfologiche

Per tutti gli interventi relativi agli "Insediamenti rurali di valore storico architettonico" il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

- I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere valorizzare i caratteri architettonico costruttivi rurali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture.
- Su tutti i fronti degli edifici dovrà essere conservato il linguaggio architettonico originario: ritmo di pieni e vuoti, partitura e dimensione delle finestre, materiali di finitura e colori per edifici o blocchi di edifici. Le finestre e i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali, con preferenza per il legno.
- Nel caso di edifici che hanno già subito trasformazioni nel tempo tali da comprometterne l'integrità e il valore storico, qualsiasi intervento sui prospetti deve essere finalizzato alla restituzione della composizione e partitura originaria; qualora ciò non fosse possibile, dovrà essere in ogni caso garantita coerenza con la tipologia edilizia e continuità con i caratteri architettonici degli edifici adiacenti.
- Non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti, se non per l'allineamento di quote di modesta entità tra i fabbricati esistenti.
- Le coperture saranno a falde piane e il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. L'inserimento di tegole fotovoltaiche può essere ammesso su valutazione degli Uffici Tecnici e delle commissioni predisposte all'esame del progetto.
- È consentita la sostituzione di elementi strutturali irrimediabilmente ammalorati (comprese porzioni di murature perimetrali), con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio. Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti potranno essere traslate le quote dei solai interni; non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti.
- Nel caso di intervento di *demolizione e ricostruzione DR*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto rurale storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi dissonanti.
- È consentito il recupero ai fini residenziali di edifici rustici e fienili, previo accertamento attraverso documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto, con mantenimento della volumetria esistente e della superficie coperta, con interventi che garantiscano il mantenimento della leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo e copertura a falda.

- Le modalità di trattamento materico degli spazi aperti e scoperti dovranno essere mantenute e laddove necessario ripristinate con l'uso di materiali tradizionali permeabili, valorizzando le zone verdi e le piantumazioni. Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.
- Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento deve tendere all'incremento della dotazione arborea, anche al fine di migliorare le prestazioni ambientali ed ecologiche nella costruzione del progetto di Rete verde locale.
- Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.
- Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata di colore scuro.
- È ammessa la possibilità di destinare i piani terra, prospicienti i cortili interni privati, ad autorimesse, non più di una per unità immobiliare, a condizione che siano contenuti nella scatola muraria dell'edificio esistente, che l'accesso sia prospiciente i cortili stessi e che i serramenti siano in legno. È comunque preferibile che i nuovi posti macchina vengano recuperati al piano interrato, laddove non sussistono impedimenti tecnici documentati.

23.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il Permesso di costruire, la Denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e la Segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi della L.n. 122/2010, sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento edilizio comunale, i seguenti elaborati:

- documentazione fotografica di tutti i fabbricati componenti l'insediamento rurale e degli spazi aperti direttamente connessi all'impianto originale (stato di fatto);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti a scopi abitativi, ai sensi artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005.

Art. 24 Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia grafica nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000 e disciplina come "Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo", gli edifici esistenti che non hanno rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.

24.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Residenza; Industria e artigianato; Terziario; Commercio; Servizi; Mobilità.

Per tali edifici il PdR riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile non agricolo, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto. È consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo.

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente:

- interventi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico);
- interventi di completamento edilizio fino a un massimo del 20% "una tantum" di incremento della volumetria esistente, senza alcun aumento della Superficie coperta esistente e nel rispetto dell'altezza massima prevista. Il suddetto incremento edificatorio non è consentito per fabbricati precari e/o che siano stati oggetto di sanatorie edilizie;
- interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse fuori terra, per parcheggi privati pertinenziali.

Gli interventi dovranno comunque sottostare alle norme e alle regole della presente normativa in relazione agli ambiti naturali, paesaggistici e agricoli e agli indirizzi volti alla tutela e valorizzazione del territorio naturale, paesaggistico e rurale nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o comportanti l'incremento della SIp, e di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017.

È ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art.25 Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano

Il Piano delle Regole identifica come "Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo" in scala 1:2.000, aree private non edificate, con suoli prevalentemente permeabili e con vegetazione, destinate a svolgere un ruolo ecologico e ambientale all'interno del sistema urbano quali elementi costitutivi del disegno della Rete verde locale, in particolare per il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche nelle caratterizzazioni ecologiche ambientali .del sistema urbano

25.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Agricolo, ad eccezione delle attività di coltivazione a orti urbani; Residenza; Industria e artigianato; Terziario; Commercio, Servizi; Mobilità.

25.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$I_p(Sf) \geq 90\%$

$A \geq 2 \text{ alberi}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Si prescrive il mantenimento ecologico ambientale delle aree a verde e la realizzazione di piantumazioni con essenze latifoglie caduche ad alto fusto, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive nel rispetto del parametro di densità arborea prescritto.

25.3 Rete verde locale

Le "Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano", individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, sono direttamente interessate dal progetto della Rete verde locale e costituiscono un elemento principale del disegno della Rete verde locale in particolare nel mantenimento della funzionalità ecologiche dei suoli. All'interno di queste aree dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico ambientali esistenti, in particolare attraverso il mantenimento delle condizioni di permeabilità degli spazi aperti, anche da rafforzare nelle prestazioni di drenaggio delle acque meteoriche, il miglioramento delle condizioni di biodiversità e l'incremento significativo della dotazione arborea e arbustiva esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale urbano.

Le aree destinate a verde privato o a orti devono essere piantumate, impiegando preferibilmente essenze di tipo autoctono.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui all'art. 15 della Disciplina normativa generale (Elaborato PGT_02).

Art. 26 Aree di recupero ambientale intensivo

Il Piano delle Regole identifica come "Zone di recupero ambientale intensivo", nelle tavole di progetto PdR_01 "Disciplina degli usi del suolo" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano, precedentemente utilizzate per attività di escavazione attualmente esaurite, che devono essere recuperate attraverso interventi volti alla ricostruzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche deteriorate e alterate a seguito degli interventi trasformativi del territorio connessi alle attività produttive di cava, con la finalità di ricreare i paesaggi tipici dell'ambiente naturale e agricolo.

26.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

All'interno di queste aree sono esclusi tutti gli usi tranne quello "Agricolo", in relazione alla sola attività di coltivazione, "Boschi" e "Servizi" in relazione alla destinazione a verde naturale e attrezzato.

26.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

$I_p(S_f) \geq 85\%$

$A \geq 2$ alberi/100 m² Sf

26.3 Prescrizioni ambientali generali

Gli interventi che dovranno essere realizzati per il recupero di queste zone prevedono: la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature e consolidamento di scarpate e di terrapieni; la ricostruzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

In particolare, dovranno essere realizzate piantumazioni intensive con essenze latifoglie caduche ad alto fusto, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive nel rispetto del parametro di densità arborea prescritto.

Si richiamano i contenuti prescrittivi dell'Accordo di Programma n.A740533 del 22.09.99 sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Cerro Maggiore, Comune di Rescaldina inerenti il recupero ambientale dell'ambito.

26.4 Rete verde locale

Le "Aree di recupero ambientale intensivo", individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000, sono interessate dal progetto della Rete verde locale. All'interno di queste aree dovranno essere perseguiti interventi finalizzati principalmente alla ricostruzione e riqualificazione dei caratteri ecologico ambientali e paesaggistici degradati e alterati, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP_02 e individuati nella tavola di progetto DP_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche del territorio comunale e di ricreare i biotopi preesistenti o comunque i paesaggi tipici dell'ambiente naturale e agricolo. Tali interventi prevedono in particolare: la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e di terrapieni; e la ricostruzione della copertura vegetale.

Dovranno essere realizzate inoltre piantumazioni intensive con essenze latifoglie caduche ad alto fusto, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi/100 m² di superficie interessata.

TITOLO IV CONTENUTI COORDINATI CON ALTRI ATTI DI PGT

Art. 27 Sistema insediativo. Città della trasformazione

Per “Città della trasformazione” si intende l’insieme delle parti urbane, di riqualificazione urbanistica, rifunzionalizzazione o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti.

Nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000 del Piano delle Regole sono individuate, con apposita simbologia e sigla gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, e dal Piano dei Servizi per le parti di competenza (infrastrutture, aree e attrezzature per servizi di interesse generale). Gli Ambiti di trasformazione comprendono: Aree di Riorganizzazione e Densificazione - ARF, Aree di Rigenerazione Urbanistica ARU, Aree di Riconversione Funzionale - ARF, Aree di Trasformazione per attività produttive ad alta compensazione ambientale - ATP, nonché le aree dell’Ambito TR10 - Programma di riassetto urbano, di cui alla variante approvata con Del. C.C. n. 60 del 28/07/2017.

Per le Aree di Trasformazione per attività produttive ad alta compensazione ambientale - ATP di cui all’art. 14, comma 3 degli “*Indirizzi normativi*” del Documento di Piano (Elaborato DP_04), fino all’approvazione conformativa dei relativi Piani Attuativi o Atti di programmazione negoziale, vale la disciplina delle “*Zone agricole produttive - ZAP*”, di cui all’art. 22 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 28 Sistema della mobilità

Con “Sistema della mobilità” si intende l’insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. È composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.

Il Sistema della mobilità, individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi PS_01 “*Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità*”, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall’elaborato PS_02 “*Norme di Attuazione*”.

Il Piano delle Regole identifica il “Sistema della mobilità”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PdR_01 “*Disciplina degli usi del suolo*”, in scala 1:2.000 secondo la seguente articolazione:

- Zone per infrastrutture ferroviarie;
- Stazione ferroviaria;
- Viabilità esistente;
- Viabilità di progetto;
- Piste ciclabili esistenti e di progetto;
- Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico;
- Aree e attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante.

Le dotazioni territoriali per la mobilità, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento;
- attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

Art. 29 Sistema dei servizi

Con "Sistema dei servizi" si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse pubblico e generale, e che costituiscono il complesso dell'offerta di servizi, pubblici e privati, necessari per uno sviluppo equilibrato del territorio.

Il Sistema dei servizi, individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi PdS_01 "*Disciplina del sistema dei servizi e del sistema della mobilità*", in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall'elaborato PdS_02 "*Norme di Attuazione*".

Il Piano delle Regole identifica il "Sistema dei servizi" con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PRe_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000 secondo la seguente articolazione in macro classi:

- Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto;
- Aree e attrezzature per il verde, lo sport e spazi pedonali, esistenti e di progetto
- Aree e attrezzature per servizi speciali, impianti tecnologici e servizi cimiteriali;

Le dotazioni territoriali, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

Art. 30 Paesaggio locale

Le aree e gli elementi qualificanti costitutivi del paesaggio locale di Rescaldina, sono specificamente identificati nell'elaborato del Documento di Piano DP_03 "*Carta del paesaggio locale*", in scala 1:5.000, e disciplinati, sulla base degli indirizzi strategici definiti nell'elaborato PGT_03 negli articoli specifici della presente normativa del Piano delle Regole.

In particolare, nelle tavole di progetto PRe_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000 sono individuati e disciplinati i seguenti elementi del paesaggio locale, da tutelare, valorizzare e/o riqualificare:

- *Tessuto storico di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - Nucleo di antica formazione (art. 8)*
- *Edifici di interesse storico, architettonico e artistico (art. 9)*, comprendenti:
 - Edifici di interesse storico, architettonico e artistico (Beni culturali sottoposti a tutela monumentale, art. 10 del D.Lgs 42/2004);

- Edifici di interesse culturale e architettonico (Beni immobili con più di settant'anni, sottoposti a tutela, artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004);
- Edifici di interesse storico architettonico;
- Edifici di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano.
- *Parco locale di interesse sovracomunale "Bosco del Rugareto" – PLIS (art. 19);*
- *Ambiti ed elementi di pregio ambientale (art. 20), che comprendono;*
 - Corsi d'acqua naturali e relative fasce di tutela;
 - Boschi;
 - Filari di alberi monumentali;
 - Percorsi e viabilità agricola di valore paesaggistico.
- *Zone agricole periurbane di valorizzazione paesaggistica – ZAV (art. 21);*
- *Insedimenti rurali di valore storico architettonico (art. 23);*
- *Aree a verde privato di valore ecologico in ambito urbano (art. 25);*
- *Aree di recupero ambientale intensivo (art. 26).*