



Comune di Abbiategrasso Piano di Governo del Territorio

Assessore alla Programmazione e allo Sviluppo del Territorio:

Pietro Carlo Sironi

Gruppo di progettazione dell'ente:

arch. Alberto Ambrosini, arch. Giorgio Lazzaro, arch. Roberta Perin, arch. Anna Vaghi

Consulenze specialistiche al progetto:

Valutazioni strategiche del piano:	prof. Luigi Mazza - Consorzio Metis - Politecnico di Milano
Definizione ambiti trasformazione e coordinamento grafico:	arch. Giuseppe Marinoni - Studio Marinoni
Strutturazione Piano dei Servizi ed analisi piani-sovracomunali:	arch. Laura Ferrari
Analisi del sistema della mobilità e delle infrastrutture:	ing. Marco Zanetti - Erre.Vi.A. srl
Analisi agronomica coltivazioni e insediamenti agricoli:	dott. Roberto Origgi - Consulenze Agricole
Analisi della rete distributiva commerciale:	dott. Mauro Anzini - Società di Ricerca e pianificazione Snc
Studio storico del processo di trasformazione del territorio:	arch. Silvia Gregorio
Componente geologica idrogeologica e sismica del piano:	dott. Carlo Degioanni
Verifica giuridica dei contenuti normativi del piano:	avv. Guido Bardelli, avv. M.A. Bazzani
Valutazione Ambientale Strategica di piano (VAS):	ing. Marco Pompilio
Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA):	ing. Marco Pompilio

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE



Le Regole del Piano

PR 00.00

Adozione: *Deliberazione C.C. n. 98 del 15.12.2009*
Approvazione: *Deliberazione C.C. n. 28 del 17.05.2010*
Pubblicazione B.U.R.L.: *Serie inserzioni e concorsi n. 40 del 06.10.2010*

PARTE I
REGOLE GENERALI

TITOLO I	Disposizioni generali
Capo I	Struttura e Ambito di Applicazione
• Art. 1.	Struttura delle Regole del Piano
• Art. 2.	Principi - Ambito di applicazione e prevalenza
TITOLO II	Definizioni e grandezze urbanistiche
Capo I	Definizione e grandezze urbanistiche
• Art. 3.	Superfici urbanistiche
• Art. 4.	Altezza delle costruzioni e delle recinzioni
• Art. 5.	Distanze
• Art. 6.	Indice territoriale - fondiario - effettivo - ambientale permeabile
• Art. 7.	Volume di progetto e volume effettivo
• Art. 8.	Area di pertinenza edilizia
• Art. 9.	Unità immobiliare – edilizia – urbanistica
• Art.10.	Definizioni delle parti degli edifici e sagoma
TITOLO III	Definizioni e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici
Capo I	Definizione e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici
• Art.11.	Disposizione preliminare e individuazione tipologica dell'intervento
• Art.12.	Categorie di intervento edilizio – urbanistico – ambientale
TITOLO IV	Destinazioni d'uso
Capo I	Destinazioni d'uso del PGT
• Art.13.	Classificazione delle destinazioni d'uso urbanistiche
• Art.14.	Disciplina urbanistica del mutamento d'uso e di destinazioni
• Art.15.	La compensazione del carico urbanistico indotto dal cambio d'uso
• Art.16.	Disciplina speciale dei centri di telefonia in sede fissa
TITOLO V	Attuazioni e gestione del PGT
Capo I	Forme di Intervento
• Art.17.	Modalità di attuazione del PGT
• Art.18.	Disciplina attuativa per gli interventi di rilevanza ecologica e naturalistica
• Art.19.	Principio di indifferenza e prescrizioni generali dei piani attuativi
• Art.20.	Perequazione urbanistica
Capo II	Interventi ad attuazione complessa
• Art. 21.	Il Piano Progetto
• Art.22.	Competenze e adempimenti per procedure di attuazione pubblica del piano
Capo III	Gestione e controllo del Piano
• Art.23.	Osservatorio permanente dell'attività edilizia e urbanistica

PARTE II IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I **Componente geologica del territorio comunale**

Capo I **Sistema geologico e sismico**

- Art.24. Struttura geologica del territorio
- Art.25. Le norme geologiche di attuazione
- Art.26. Indicazioni relative al grado di pericolosità sismica del territorio

TITOLO II **Componente paesaggistica del PGT**

Capo I **Il sistema paesaggistico del territorio**

- Art.27. Contenuti paesaggistici di competenza comunale
- Art.28. Carta del sistema paesaggistico
- Art.29. Approccio alla progettazione paesaggistica
- Art.30. Criteri paesaggistici generali
- Art.31. Zona di Protezione Speciale, Sito di Interesse Comunitario, Parco del Ticino
- Art.32. Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico - art.136 del D.Lgs n. 42/04
- Art.33. Ambiti soggetti a tutela paesaggistica - art.142 lett.c del D.Lgs n. 42/04
- Art. 34. Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio di Bereguardo
- Art.35. Aree a rischio archeologico
- Art. 36. Nuclei di antica formazione
- Art.37. Edifici di pregio storico-architettonico
- Art.38. Viabilità storica e le piazze
- Art.39. Aree del paesaggio agricolo
- Art.40. Insediamenti del paesaggio rurale
- Art.41. Fascia di sensibilità della Roggia Cardinala
- Art.42. Paesaggi non ancora urbanizzati caratterizzati da relazioni visuali consolidate
- Art.43. Ambiti delle ville e giardini di interesse storico-architettonico e paesaggistico
- Art.44. Ambiti del paesaggio urbano "quotidiano"
- Art.45. Ambiti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione produttiva

TITOLO III **Organizzazione e pianificazione del commercio locale**

Capo I **Il sistema commerciale**

- Art.46. Ruolo della funzione commerciale
- Art.47. Gli esercizi commerciali - tipologie
- Art.48. Gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita
- Art. 49. Grande Strutture di vendita e struttura di vendita organizzata in forma unitaria

TITOLO IV **Struttura e articolazione urbanistica del territorio**

Capo I **Qualificazione del Territorio**

- Art.50. Strutturazione del territorio comunale

Capo II **Il territorio agricolo paesistico e naturale**

- Art.51. Disciplina generale del territorio agricolo paesistico e naturale
- Art.52. Aree agricole di valenza naturalistica
- Art.53. Aree agricole di valenza produttiva
- Art.53.1 Aree Tutela Paesaggistica Sovracomunale
- Art.54. Interventi strategici di miglioramento e sviluppo del sistema agro-zootecnico
- Art.55. Interventi di riuso del patrimonio edilizio e urbanistico rurale
- Art.56. Indicazioni per il recupero di edifici e insediamenti rurali dismessi

- Capo III** **Ambito della città consolidata**
- Art.57. I tessuti urbanistici della città esistente
- Capo IV** **I nuclei di antica formazione**
- Art.58. Disciplina generale dei nuclei di antica formazione
 - Art.59. Nucleo di antica formazione del quadrilatero storico
 - Art.60. Nucleo di antica formazione di evoluzione storica
- Capo V** **Disciplina dei tessuti urbanistici**
- Art.61. Tessuto di recupero e conservazione
 - Art.62. Tessuto delle architetture e dei giardini privati
 - Art.63. Tessuto residenziale multifunzionale
 - Art.64. Tessuto residenziale prevalente
 - Art.65. Tessuto di rinnovo e riqualificazione
 - Art.66. Tessuto dei programmi integrati attivati
 - Art.67. Tessuto produttivo multifunzionale
- Capo VI** **Disciplina dei tessuti urbanistici speciali**
- Art.68. Aree di valenza paesaggistica perequativa
 - Art.69. Aree non soggette a trasformazione urbanistica
 - Art.70. Zone di rispetto cimiteriale

PARTE III
IL PIANO DEI SERVIZI

- TITOLO I** **Disposizioni generali**
- Capo I** **Ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale**
- Art.71. Disciplina generale per l'attuazione del Piano dei Servizi
 - Art.72. Le convenzioni e i regolamenti d'uso dei servizi pubblici o di uso pubblico
 - Art.73. Criteri di sviluppo del sistema di Welfare Locale
 - Art.74. Intervento edilizio ed urbanistico nelle attrezzature di interesse generale
- TITOLO II** **Sistema dei servizi e attuazione**
- Capo I** **La nuova città pubblica**
- Art.75. I servizi e le attrezzature di interesse generale
 - Art.76. Servizi esistenti ed in attuazione
 - Art.77. Servizi previsti e programmati
 - Art.78. Servizi e attrezzature di interesse comune
 - Art.79. Spazi pubblici e a verde
- Capo II** **Compensazione – perequazione - valorizzazione**
- Art.80. Aree di compensazione
 - Art.81. Perequazione per servizi insediativi di housing sociale
 - Art.82. Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale
- Capo III** **Infrastrutture**
- Art.83. Il sistema delle infrastrutture
 - Art.84. Infrastrutture viabilistiche e opere di ambientazione
 - Art.85. Impianti pubblicitari e segnaletica stradale
 - Art.86. Attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli

- Art.87. Infrastrutture tecnologiche
- Art.88. Disposizioni per la protezione dalle esposizioni ai campi elettro-magnetici
- Art.89. Rete di gestione del servizio idrico - risparmio dei consumi d'acqua
- Art.90. Rete fognaria e impianti di depurazione

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I **Disposizioni transitorie e finali**

- Art.91. Interventi degli ambiti di trasformazione in assenza di pianificazione attuativa
- Art.92. Effetti del PGT
- Art.93. Norme finali
- Art.94. Deroghe

PARTE I
REGOLE GENERALI

TITOLO I
Disposizioni generali
DdP – PdS - PdR

Capo I
Struttura e Ambito di Applicazione

Art. 1. Struttura delle Regole del Piano

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si articola, nell'unicità del processo di pianificazione, in tre atti: Documento di Piano (DdP), Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR). Ciascun atto che compone il PGT, pur dotato di propria autonomia, valore e forza giuridica, è frutto di una concezione unitaria.
2. Le presenti Regole del Piano, al fine di garantire chiarezza di lettura e coerenza intrinseca delle previsioni di DdP, PdS e PdR, racchiudono in un testo unitario le Regole dei predetti atti, nel rispetto della forza e della natura delle prescrizioni espresse negli stessi. Le disposizioni contenute nei titoli che seguono, onde facilitarne la riconoscibilità e riconducibilità a ciascuno degli atti, sono accompagnate dalle sigle: DdP, PdS e PdR.
3. Le disposizioni del DdP sono redatte ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/2005 e smi.
4. Le disposizioni del PdS sono redatte ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005 e smi.
5. Le disposizioni del PdR sono redatte ai sensi dell'art. 10 L.R. 12/2005 e smi.

Art. 2. Principi - Ambito di applicazione e prevalenza

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) considera la totalità del territorio comunale di Abbiategrasso e ne definisce l'assetto al fine di promuoverne lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio. A tal fine assumono priorità il contenimento del consumo di suolo e delle risorse non rinnovabili, la protezione del patrimonio storico e architettonico, la riqualificazione e rigenerazione energetica degli edifici, la densificazione urbana, oltre alla cura della qualità dello spazio pubblico e dell'ambiente urbano quali precondizioni fondamentali per il progresso culturale della comunità.
2. Le presenti Regole del Piano, per brevità -Regole-, disciplinano le attività di trasformazione fisica aventi rilevanza edilizia-urbanistica, paesaggistica, ambientale e idrogeologica, allo scopo di concorrere al miglioramento della qualità del sistema insediativo, dell'ambiente naturale e di rispondere ai bisogni ed alle esigenze attuali e delle prossime generazioni. Le Regole si ispirano ai principi di semplificazione, trasparenza amministrativa e imparzialità nel rispetto dell'interesse pubblico e delle esigenze, sia pubbliche che private, di uso e godimento della proprietà conformemente ai limiti previsti dall'ordinamento. Tali principi si traducono nell'equità di trattamento della proprietà immobiliare in relazione ai vantaggi, agli obblighi e ai vincoli introdotti dal Piano di Governo del Territorio.
3. Le Regole incidono e producono effetti diretti e vincolanti sul regime giuridico dei suoli e degli immobili, poiché specificano e dettagliano, al fine di attuarle, le previsioni del Piano delle Regole, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi per quanto attiene la dotazione e le modalità di reperimento e gestione delle attrezzature di interesse generale. In armonia con le previsioni poste dalla legge e dai regolamenti esse disciplinano gli interventi rilevanti, anche manutentivi, che influiscono sul decoro, sulla qualità urbana, l'aspetto e sulla bellezza dei luoghi, fissando i parametri, le prescrizioni e i limiti da rispettare.
4. Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano, fino all'approvazione dei relativi piani o dei programmi attuativi, le presenti Regole assicurano, anche su queste parti del territorio comunale, la continua presenza di pianificazione urbanistica.

5. I piani comunali di settore relativi a temi quali: illuminazione, aria, rumore, colore, traffico, parcheggi, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni urbanistiche, integrano il PGT nei modi e con i limiti loro attribuiti dalle specifiche normative di settore.
6. In osservanza del principio di correlazione tra gli strumenti di pianificazione fissato dall'art. 2 della L.R. 12/2005 e smi, il PGT assume gli orientamenti e gli indirizzi dei piani territoriali regionali, provinciali e del parco, mentre vi si conforma ove le loro previsioni abbiano per legge efficacia prevalente e vincolante sulla strumentazione urbanistica comunale.
7. In caso di contrasto tra le presenti Regole e altri elaborati del PGT, le prime prevalgono. In ugual modo, prevarranno le Regole del piano in caso di discordanza tra le stesse e quelle di altri regolamenti comunali, ove trattino di aspetti che comportino modifica del territorio, influiscano sul patrimonio edilizio o alterino l'aspetto dei luoghi o del paesaggio. Ove le Regole diano applicazione ai programmi di sviluppo del Documento di Piano, non assumeranno in nessun caso valore vincolante o prevalente rispetto al Documento medesimo.

TITOLO II

Definizioni e grandezze urbanistiche

DdP – PdS - PdR

Capo I

Definizioni e grandezze urbanistiche

Art. 3. Superfici urbanistiche

1. Negli interventi di trasformazione di rilevanza urbanistico-edilizia si utilizzano le sottodescritte unità di superficie:
 - a) **Superficie Territoriale** (ST) è quella complessivamente interessata da un piano attuativo o da atti di programmazione negoziata con valenza territoriale o d'intervento;
 - b) **Superficie Fondiaria** (SF) è quella utile ai fini edificatori in caso di intervento edilizio diretto, al netto delle porzioni già pertinenza di altre costruzioni e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) **Superficie ambientale Permeabile** (SaP) è composta dal terreno naturale privo di manufatti fuori terra e interrati o opere edilizie, destinato esclusivamente alla vegetazione arborea, agli alberi e arbusti nella quantità minima prevista nei rispettivi tessuti urbanistici e avente conformazione unitaria e compatta.
 - d) **Superficie Coperta** (SC) è la superficie data dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno dei fabbricati, escludendo le parti aggettanti aperte come i cornicioni, le pensiline e i balconi che aggettano per non più di m. 1,70;
 - e) **Superficie lorda di pavimento** (Slp) è quella di tutti i piani edificati delimitati dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi eventuali piani interrati, seminterrati o soppalchi con altezza e requisiti igienico-sanitari tali da consentire la presenza continua di persone per fini residenziali o lavorativi. La Slp può avere differente destinazione funzionale. Non concorrono a determinare la Slp di progetto:
 - le terrazze, i balconi, le logge, i portici, gli aggetti aperti e i volumi tecnici;
 - negli edifici con più unità immobiliari, l'atrio d'ingresso comune, i vani scala e i vani ascensore delle scale primarie, al lordo della muratura strutturale e delle relative piattaforme di sbarco fino ad una profondità di m. 1,50;
 - gli spazi sotto la copertura con altezza media ponderale inferiore a m. 2,00;
 - le pertinenze e i manufatti accessori costituenti organismi edilizi autonomi di altezza complessiva all'estradosso non superiore a m. 2,50 se contenuti nel 10% della superficie fondiaria;
 - le autorimesse e le superfici accessorie (cantine, locali deposito, ecc.) del tutto interrati con altezza interna inferiore a m. 2,60 o ubicati al piano terreno purché compresi nel perimetro dell'edificio e di altezza interna non superiore a m. 2,60;
 - f) **Superficie commerciale di Vendita** (ScV) è l'area di un esercizio commerciale destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili contenenti prodotti esposti al pubblico, destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico con l'esclusione degli spazi destinati a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale mobili o nastri trasportatori. Tale definizione opera al solo fine di identificare le tipologie distributive di cui al Titolo III delle presenti Regole;
 - g) **Superficie urbanizzativa & Standard** (Su&S) sono le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e/o alle attrezzature pubbliche e di interesse generale da cedere o asservire all'uso pubblico nelle convenzioni accessive ai titoli edilizi, ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale o d'intervento.

Art. 4. Altezza delle costruzioni e delle recinzioni

1. **Altezza** (H) è la misura che ha origine dal piano di elevazione dei fabbricati e si congiunge con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o, se questo è inclinato, con l'intradosso teorico medio della copertura.

2. Il piano di elevazione dell'edificio corrisponde alla quota del marciapiede se esistente o della strada. Negli altri casi, il piano di riferimento corrisponde alla quota della sistemazione esterna in corrispondenza del fabbricato. Le eventuali modellazioni del terreno in progetto non dovranno alterare in ogni caso la quota dell'originario piano di campagna.
3. Lo spazio sotto la copertura con altezza media ponderale inferiore a m. 2,00 non conta nella determinazione dell'altezza del fabbricato.
4. L'altezza dei manufatti accessori aventi copertura piana o a falde (box, ripostigli e simili) dovrà avere un'altezza massima complessiva all'estradosso, non superiore a m. 2,50.
5. L'altezza dei muri di cinta, di regola, non dovrà essere superiore a m. 2,60.

Art. 5. Distanze

1. **Distanza tra fabbricati** (Df) è il distacco che intercorre fra le pareti o facciate delle costruzioni disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura dal limite esterno del fabbricato o di ogni oggetto superiore a m. 1,70, sulla perpendicolare tra le due pareti. Negli interventi di nuova costruzione è prescritta la distanza minima tra i fronti finestrati dei fabbricati di m. 10, riducibile solo all'interno dei planivolumetrici negli interventi indiretti, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei sopralti possono essere mantenute le distanze preesistenti senza pregiudicare i requisiti igienico-sanitari degli alloggi frontistanti. I manufatti accessori aventi un'altezza inferiore a m. 3,00 non si considerano ai fini della distanza tra fabbricati e devono essere arretrati dai fabbricati almeno metri tre, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.
2. **Distanza dai confini** (Dc) è il distacco fra le pareti di un edificio e i confini con altre proprietà; tale distanza si misura dal limite esterno del fabbricato o di ogni oggetto superiore a m. 1,70, sulla retta perpendicolare al confine. Di regola per la costruzione di edifici la distanza minima è di m. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori, purché siano sempre osservati i limiti delle distanze tra fabbricati stabiliti nei tessuti urbanistici. È ammessa la costruzione a confine qualora:
 - sul lotto confinante, esista una costruzione e il nuovo fabbricato sia previsto in aderenza al fabbricato esistente, nei limiti della sua sagoma;
 - se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto e/o convenzione regolarmente registrati;
 - si tratti di manufatti accessori aventi copertura piana o a falde (box, ripostigli e simili) a condizione che la parete sul confine sia cieca ed abbia un'altezza massima complessiva all'estradosso fuori terra, a prescindere dalla quota esistente o in progetto della strada, non superiore a m. 2,50.
3. **Distanze dalle strade** (Ds) è il distacco fra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada; tale distanza si misura dal limite esterno del fabbricato o di ogni oggetto superiore a m. 1,70 sulla retta perpendicolare alla viabilità esistente o prevista dal PGT. Salvo quanto eventualmente disposto dal Codice della Strada, nel centro abitato la distanza minima è di m. 5,00. Ove ciò comporti miglioramenti di ordine architettonico (quali chiusura di fronti ciechi, continuità con le altezze degli edifici del fronte, o delle scansioni e proporzioni delle facciate esistenti) gli edifici di nuova costruzione potranno sorgere in allineamento lungo la strada, senza pregiudicare i requisiti igienico-sanitari degli alloggi frontistanti.
4. **Distanza dai corsi d'acqua** (Dca) Fino all'approvazione dello studio sul reticolo idrografico minore dovranno essere osservate le norme di distanza previste dal R.D. n. 523/1904 e R.D. n. 368/1904 e smi.

Art. 6. Indice territoriale - fondiario - effettivo - ambientale permeabile

1. **L'Indice Territoriale di fabbricazione** (IT), espresso in mq/mq, indica la quantità minima e massima di SIp ammessa per mq di ST e determina l'edificabilità negli interventi subordinati a piano o programma attuativo.
2. **L'Indice Fondiario di fabbricazione** (IF), espresso in mq/mq, indica la quantità minima o massima di SIp ammessa per mq di SF e determina l'edificabilità negli interventi attuabili con intervento diretto su aree libere.

3. **L'indice Effettivo di fabbricazione** (IE), espresso in mc/mq, indica il Volume effettivo esistente per metro quadro di ST o SF.
4. **L'Indice ambientale Permeabile** (IaP) indica il rapporto percentuale minimo tra Superficie ambientale Permeabile e Superficie Fondiaria. La IaP deve essere piantumata nel rapporto di 1 albero e 2 arbusti ogni 50 mq sulla base di un progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) nonché di tutte le opere di sistemazione esterna. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
5. Le essenze ammesse, unitamente a quelle previste dal Parco del Ticino, purché non producano pollini allergenici sono:
 - a) Strato arboreo: quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (onteno), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello) tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro);
 - b) Stato arbustivo: corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

Art. 7. Volume di progetto e volume effettivo

1. Il **Volume residenziale di progetto** (V) – si ottiene moltiplicando la SIp per m. 3,30.
2. Il **Volume effettivo** (Ve) rappresenta l'edificazione esistente e si determina nel patrimonio edilizio esistente moltiplicando la SIp per m. 3,30. In alternativa, negli edifici residenziali, per l'altezza effettiva degli stessi, misurata dal pavimento inferiore a quello superiore, e da questo all'intradosso dell'ultimo piano abitabile e/o all'intradosso teorico medio in caso questo abbia una copertura inclinata; dal volume così determinato diviso per m. 3,30 si ottiene la SIp di progetto e l'Indice effettivo di fabbricazione.
3. Esclusivamente negli interventi di totale demolizione con ricostruzione finalizzati alla "rigenerazione energetica" a fini prevalentemente residenziali, è volume effettivo anche quello di vani scala e ascensore, fabbricati accessori, stalle, fienili e depositi coperti chiusi su almeno due lati e di altezza non inferiore a tre metri, con l'esclusione di quelli realizzati in assenza di titolo e delle superfetazioni. Per superfetazione s'intende ogni manufatto, costruito in data posteriore all'organismo originale o al suo organico sviluppo, che non riveste alcun interesse nella lettura filologica e/o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
4. Esclusivamente per i complessi edilizi isolati di origine rurale o agricola presenti sul territorio comunale, in caso di RE2, a fini prevalentemente residenziali, è volume effettivo anche quello di rustici e fabbricati accessori quali: stalle, fienili, ripostigli esterni, depositi coperti e chiusi su almeno due lati.

Art. 8. Area di pertinenza edilizia

1. Sono **area di pertinenza edilizia** (Ap) le superfici dei lotti impiegate per il calcolo degli indici urbanistici e/o asservite in forma indivisa nella loro totalità all'insediamento edilizio. Sono altresì Ap quelle che a seguito di atto di trasferimento volumetrico, trascritto e registrato, contribuiscono all'edificabilità di altri lotti. Negli elaborati tecnici dei piani attuativi e dei progetti edilizi deve comparire l'esatta individuazione planimetrica delle Ap con l'elenco degli estratti catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici.
2. Non possono mai contribuire alla fabbricabilità le aree fondiariae che hanno già concorso alla costruzione di un altro fabbricato ancora esistente.
3. E' consentito il **trasferimento della capacità edificatoria** in un area avente la medesima destinazione urbanistica o in un piano attuativo. La proposta di avvalersi del trasferimento di cubatura dovrà essere inclusa e dimostrata nel procedimento di acquisizione del titolo

edilizio o del piano attuativo. La concentrazione volumetrica è subordinata alla dimostrazione di una progettazione qualitativa rispettosa del contesto urbanistico e paesaggistico circostante e si perfezionerà a mezzo di atto registrato e trascritto che formerà presupposto per il rilascio o l'efficacia del titolo edilizio.

Art. 9. Unità immobiliare – edilizia – urbanistica

1. E' **unità immobiliare** ogni spazio o complesso di vani utili e accessori destinati ad un'utilizzazione unitaria e suscettibile di autonomo godimento.
2. E' **unità edilizia** ciascun edificio o complesso costituito dal corpo di fabbrica principale, con gli eventuali corpi secondari e dall'area scoperta ad essi collegata (corti e giardini) da considerarsi unitariamente ai fini dell'intervento sotto il profilo distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc. Le unità edilizie sono di norma qualificate in termini di tipologia edilizia e secondo le sotto elencate categorie:
 - a) **Edifici specialistici** comprendono le unità a destinazione originaria specialistica di impianto monumentale (chiese, conventi, ospedali, ecc.); l'impianto tipologico è diversificato in rapporto alle funzioni originarie di derivazione pubblica o collettiva;
 - b) **Ville storiche** sono quegli edifici che si caratterizzano per uno stile ed un linguaggio architettonico riconoscibili, sovente circondati da parchi e/o giardini ricchi di importanti alberature ed essenze arboree;
 - c) **Case a corte** comprendono le unità a destinazione originaria residenziale composte di norma da un corpo di fabbrica principale semplice o doppio disposto longitudinalmente rispetto alla strada, corte interna, androne passante centrale o laterale di collegamento che disimpegna la scala posta all'interno del portico-loggiato;
 - d) **Case a corte con ballatoio** comprendono le unità a corte originaria in cui la corte retrostante e' stata progressivamente saturata con corpi di fabbrica trasversali e in cui il sistema distributivo portico-loggiato e' stato sostituito da ballatoi;
 - e) **Case a schiera** comprendono le unità a destinazione originaria mista residenziale e artigianale che occupano un lotto di ridotte dimensioni di larghezza (fronte m. 4-5 c.a.) e notevoli dimensioni in profondità (> m.15) con un solo vano prospiciente la strada;
 - f) **Case in linea da rifusione** comprendono le unità edilizie a destinazione prevalente residenziale originate dalla rifusione di due o più case a schiera;
 - g) **Case in linea d'impianto** comprendono le unità a destinazione prevalente residenziale a distribuzione orizzontale simmetrica (due o quattro appartamenti per piano) di impianto otto-novecentesco;
 - h) **Edilizia recente** comprende le unità edificate dopo la II guerra mondiale di cui è riconoscibile, negli elementi architettonici e nella conformazione degli edifici, una caratteristica tipologica rispondente alle esigenze del vivere odierno: abitazione unifamiliare isolata, bifamiliare e/o a schiera; palazzine pluripiano.
3. E' **unità urbanistica** l'insieme di aree e/o fabbricati, anche appartenenti a più proprietari, individuato in sede di pianificazione attuativa, per trasformare i fabbricati su di esso esistenti o creare un complesso edilizio e/o urbanistico con caratteri nuovi e unitari.

Art.10. Definizioni delle parti degli edifici e sagoma

1. Sono parti esterne degli edifici quelle a diretto contatto con l'esterno come: i fronti architettonici, i portici, gli androni, i cortili, le logge, i ballatoi, le scale esterne e le coperture.
2. Per portico si intende ogni struttura verticale che delimita uno spazio aperto ma coperto.
3. Sono parti strutturali degli edifici le strutture portanti verticali e orizzontali ed includono i vani scala. Sono parti non strutturali le murature e le tramezze che definiscono l'assetto distributivo delle unità immobiliari.
4. S'intende per copertura, sia essa piana o a falde di un fabbricato, il complesso delle strutture sopra la linea di gronda, compresi i tetti verdi, le sovrastrutture quali logge, camini, ecc.
5. Si definisce "sagoma" il contorno planimetrico ed altimetrico dell'edificio, esso comprende

non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno di esso. La sagoma va pertanto intesa con riferimento al profilo complessivo dell'edificio. Non incidono sulla sagoma gli aggetti esteriori quali balconi e lievi modifiche al profilo della copertura, dettate da esigenze costruttive.

TITOLO III
Definizione e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici
DdP – PdS - PdR

Capo I
Definizione e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici

Art.11. Disposizione preliminare e individuazione tipologica dell'intervento

1. Le tipologie d'intervento sono stabilite dalla legge; vengono precisate e/o integrate nelle sotto elencate regole in funzione d'ausilio per gli interessati. Il mutamento di destinazione d'uso non influisce sulla qualificazione dell'intervento edilizio ed è sempre ammesso anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, nei limiti in essi previsti.

Art.12. Categorie di intervento edilizio – urbanistico – ambientale

1. **Manutenzione ordinaria** (MO) - Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, se compatibili con le norme e i regolamenti comunali. Rientrano a titolo esemplificativo in tale ambito: la riparazione e/o la sostituzione di pavimenti, intonaci interni, infissi; la pulitura esterna con eventuale ripresa degli intonaci ammalorati e la tinteggiatura con i colori previsti; la sostituzione di grondaie e pluviali, canne fumarie e manti di copertura; l'installazione di pannelli solari complanari o integrati con le coperture; gli interventi volti a mantenere o ricondurre in funzione gli impianti; le sistemazioni delle pavimentazioni cortilizie e delle essenze arboree. Negli impianti produttivi sono altresì MO gli interventi che assicurino il funzionamento e l'adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi non modifichino le caratteristiche complessive e non incidano sulle strutture e sull'aspetto esteriore.
2. **Manutenzione straordinaria** (MS) sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, le opere interne a modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono MS anche gli interventi che comportano il frazionamento di una singola unità immobiliare in due o più unità, o la fusione di due o più unità immobiliari in una singola unità immobiliare. A titolo esemplificativo sono MS: il rifacimento anche totale di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento), di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, con l'impiego di materiali diversi, purché compatibili con le presenti norme e il regolamento edilizio; il consolidamento e/o il rifacimento di solai, senza modificarne le quote di imposta; gli interventi tesi all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile non ricompresi nella MO.
3. **Restauro scientifico** (RS) sono il complesso di operazioni atte a preservare l'integrità materiale degli edifici che, in virtù del pregio, dei particolari caratteri tipologici, architettonici e artistici nonché della rilevanza e importanza assunta nel contesto urbano e territoriale, meritano la salvaguardia e la trasmissione dei loro valori culturali. In particolare sono RS la protezione e il ripristino degli aspetti architettonici, dell'impianto distributivo e organizzativo originario compreso il consolidamento statico con sostituzione delle parti non recuperabili, nonché l'eliminazione delle superfetazioni senza modificare posizione e quota di murature portanti (interne ed esterne), solai, volte, scale, coperture (con ripristino del manto di copertura originale).
4. **Risanamento conservativo** (RC) Sono gli interventi edilizi rivolti alla conservazione e al recupero dell'organismo edilizio per consentirne l'utilizzo attraverso un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In via esemplificativa sono compatibili con il RC:
 - a. il ripristino degli infissi e dei sistemi oscuranti esistenti nel rispetto della tipologia e dei materiali tradizionali. Sono incluse le modifiche alla dimensione, posizione

- e alle caratteristiche di finestre, portoni e vetrine solo allorché l'analisi storico critica dell'unità edilizia evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti;
- b. il ripristino di parti esterne degli edifici, con eventuali modeste modifiche ai prospetti tese a ricomporre a unitarietà le facciate, preservando gli elementi di particolare valore e pregio quali: portici, loggiati, paraste, cornici, lesene, marcapiani, gronde, decorazioni pittoriche e scultoree, ecc.;
 - c. il consolidamento statico del fabbricato e delle sue parti, con l'eventuale introduzione di moderne tecnologie, la sostituzione di scale, ballatoi, solai, volte, coperture, ecc. qualora privi di elementi di valore architettonico o artistico e tipici dell'edilizia storica abbatense;
 - d. la modifica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, delle partizioni interne e del numero di unità immobiliari per un adeguato riutilizzo;
 - e. l'inserimento di ascensori, montacarichi o altri impianti tecnologici tesi ad aumentare la fruibilità per le persone con impedimenti motori, senza compromettere la morfologia, la tipologia e la struttura architettonica dell'edificio;
 - f. il recupero degli elementi architettonici isolati quali fontane, muri di cinta, scenari, edicole, lapidi antiche nonché gli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.
5. **Ristrutturazione edilizia (RE)** sono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Si distinguono quattro sottocategorie di RE:
- a) **Ristrutturazione senza aumento di Slp (RE-1)** Rientrano in tale categoria gli interventi che prevedono modifiche significative ai prospetti e alle strutture o che alterano l'immagine esteriore dell'edificio;
 - b) **Ristrutturazione con incremento di Slp (RE-2)** Rientrano in questa categoria la costruzione di soppalchi, il recupero di nuovi spazi abitabili attraverso la modifica dell'altezza di interpiano e/o nel sottotetto e comprende il riuso delle superfici accessorie chiuse almeno su due lati purché all'interno della sagoma esistente;
 - c) **Demolizione e ricostruzione (RE-3)**. Rientrano in questa categoria la realizzazione di un nuovo edificio che, pur non essendo la fedele riproduzione di quello demolito ne rispetti la volumetria preesistente e lo richiami per sagoma. Resta in ogni caso consentita la possibilità di adeguare le altezze e le distanze con quelle previste nei rispettivi tessuti urbanistici;
 - d) **Rigenerazione Energetica Edilizia (RE-4)** Rientra in questa categoria la sostituzione, mediante totale demolizione, dei fabbricati esistenti con edifici ad elevata prestazione energetica. Il nuovo edificio dovrà obbligatoriamente rientrare nelle prime due classi energetiche per la climatizzazione invernale previste dalla normativa vigente e prevedere l'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile e il riutilizzo dell'acqua meteorica. Tale intervento beneficia degli incentivi volumetrici previsti dal PGT e specificati nei vari tessuti edilizi. In aggiunta, se l'edificio da sostituire possiede le condizioni previste dalla legge regionale per il recupero abitativo del sottotetto, al fine di contenere il consumo di suolo e favorire la messa in opera d'interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, il recupero volumetrico è attuabile nell'edificio rigenerato. Resta in ogni caso consentita la possibilità di adeguare le altezze e le distanze con quelle previste nei rispettivi tessuti urbanistici.
6. **Ristrutturazione Urbanistica (RU)** così vengono definiti gli interventi tesi a sostituire l'esistente tessuto edilizio e urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Si distinguono due sottocategorie di RU:
- a) **Ristrutturazione micro-urbanistica (RU-1)** Rientrano in questa categoria la sostituzione del tessuto edilizio esistente con altro tipologicamente diverso senza modificare il disegno dei lotti o la necessità di adeguamento delle dotazioni territoriali e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione;
 - b) **Ristrutturazione macro-urbanistica (RU-2)** Rientra in questa categoria la sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente con altro funzionalmente e tipolo-

gicamente diverso attraverso la modifica del disegno dei lotti, eventualmente conseguente alla necessità di adeguare i servizi, le dotazioni territoriali e/o di **potenziare** le opere di urbanizzazione.

7. **Nuova Costruzione** (NC) Appartengono a questa categoria gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nei casi sopra definiti. In particolare, la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti. Costituisce ampliamento l'aggiunta di Volume o Slp a edificio in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione), fatto salvo le serre bio-climatiche realizzate in osservanza di quanto previsto dal regolamento edilizio o dalla vigente normativa.
8. **Interventi ecologico Ambientali** (leA) sono così ripartiti:
 - a) Risanamento ambientale (leA1): comprende gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza e la bonifica dei suoli inquinati nell'osservanza della specifica normativa nazionale e regionale;
 - b) Ripristino ambientale (leA2): comprende l'insieme degli interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate. Quali demolizione di edifici incongrui, naturalizzazione dei suoli e del reticolo idrico, attraverso riqualificazione delle sponde, riempimenti, risagomature, il consolidamento di scarpate, ecc.;
 - c) Valorizzazione ambientale (leA3) comprende l'insieme degli interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi, ecc.

TITOLO IV
Destinazioni d'uso
DdP – PdS - PdR

Capo I
Destinazioni d'uso del PGT

Art.13. Classificazione delle destinazioni d'uso urbanistiche

1. Il PGT individua nei vari tessuti urbanistici la classe di destinazione principale e quelle compatibili o complementari nonché quelle eventualmente vietate o incompatibili. Le classi funzionali principali si ripartiscono in categorie cui è associato uno specifico carico urbanistico. Le classi e le categorie funzionali sono:

Classe	Categoria	Carico
Agricola	Abitazioni agricole	N
	Impianti e attrezzature agricole	N
	Impianti produttivi agro alimentari	N
	Strutture Agrituristiche	B
Produttiva	Artigianato e Piccola medio Impresa - fino a 1000 mq	N
	Medio impianto manifatturiero industriale - da 1.000 a 10.000 mq	B
	Grande impianto manifatturiero industriale - oltre i 10.000 mq	M
	Commercio all'ingrosso	M
	Attrezzature fieristiche	E
Residenziale	Abitazioni residenziali	B
	Residence, abitazioni collettive, affittacamere, bed & breakfast	M
Commercio	Esercizi di vicinato - ScV = sup. vendita fino a 250 mq	B
	Medie strutture di vendita - ScV = sup. vendita da 250 a 2.500 mq	M
	Grandi strutture di vendita - ScV = sup. vendita oltre 2.500 mq	E
Terziario	Uffici e studi professionali in genere	M
	Pubblici esercizi e attività economiche in genere	M
	Banche e sportelli bancari o postali	A
	Complessi direzionali	E
Turistico ricettiva	Strutture ricettive campeggio – ostelli	M
	Struttura alberghiera e pensioni	M
	Centri congressuali	E
Servizi insediativi	Sedi culturali - istituzionali e rappresentative	B
	Servizi alla famiglia – scolastici – educativi	B
	Attrezzature per lo sport e il tempo libero	M
	Attrezzature per il grande spettacolo sportivo	A
	Attrezzature socio sanitarie sovra-locali	A
	Attrezzature per lo spettacolo di massa - discoteche - cinema multisala	E
Servizi religiosi	Chiese – oratori e attività connesse	N

N = nullo B = basso M = medio A = alto E = elevato

2. La qualificazione funzionale dei tessuti urbanistici incide sull'attività edilizia poiché condiziona le tipologie architettoniche, le quali devono essere coerenti con l'uso previsto. Essa incide altresì sull'uso effettivo degli spazi qualora determinate destinazioni fossero espressamente vietate. I piani e i programmi attuativi determinano e specificano le destinazioni d'uso consentite e vietate.

Art.14. Disciplina urbanistica del mutamento d'uso e di destinazioni

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale. In relazione all'importanza socio-economica che riveste per il territorio l'attività imprenditoriale, il PGT assicura una protezione urbanistica alle imprese insediate nei tessuti produttivi.

2. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo o, in assenza, dalla perdurante classificazione catastale attribuita al fabbricato. Il PGT individua tre categorie di cambiamento:
 - a) Modifica d'uso a destinazione invariata - riguarda i cambi d'uso di locali o vani che non mutano la categoria funzionale dell'unità immobiliare;
 - b) Modifica di destinazione funzionale - riguarda i cambi d'uso di unità immobiliari che variano la categoria funzionale d'appartenenza con un'altra consentita;
 - c) Variante di destinazione urbanistica - riguarda il cambio di destinazione di una area o di un immobile per introdurre una funzione non prevista.
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste nei tessuti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale dell'unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
4. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica nei tessuti della città consolidata possono essere intrapresi mediante programma integrato di intervento, qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico. Al fine di assicurare la salvaguardia produttiva di cui al comma 1 l'eventuale cessazione, dismissione o espulsione delle attività economiche primarie e secondarie insediate nelle aree e negli immobili interessati, inibisce la possibilità di variante o innesca su di esse le misure di compensazione produttiva che saranno opportunamente individuate nella convenzione urbanistica accessiva al piano o al programma.

Art.15. La compensazione del carico urbanistico indotto dal cambio d'uso

1. Il mutamento di destinazione, anche senza opere, che introduce una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, oltre che al reperimento degli standard urbanistici se vi è incremento di carico urbanistico, al versamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 44 comma 12 della L.R. 12/2005 e smi.
2. Qualora il cambio di destinazione d'uso, attuato con opere, comporti un aumento di carico urbanistico ovvero una maggior necessità di parcheggi d'uso pubblico questi devono essere reperiti. La dotazione di parcheggi viene definita dal differenziale tra quella della funzione finale detratta quella originaria. La quantità di parcheggio dipende dal grado di carico:

carico	dimensionamento		Mq parcheggi
Carico nullo	N	= 0 mq ogni 10 mq Slp	0
Carico basso	B	= 2 mq ogni 10 mq Slp	2
Carico medio	M	= 3 mq ogni 10 mq Slp	3
Carico alto	A	= 8 mq ogni 10 mq Slp	8
Carico elevato	E	= 10 mq ogni 10 mq Slp	10

3. Le dotazioni di cui al comma 2 sono da intendersi quali dotazioni minime, dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali.
4. Fatto salvo quanto espressamente previsto per le funzioni commerciali, il fabbisogno di parcheggi indotto dal cambio di destinazione deve essere assolto nelle aree di pertinenza o su altre aree limitrofe di proprietà dell'interessato da asservire all'uso pubblico, mediante atto registrato e trascritto. In alternativa, è ammessa la monetizzazione per fabbisogni inferiori a 500 mq di parcheggio. Il ricavato della stessa dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare o riqualificare spazi di sosta.

Art.16. Disciplina speciale dei centri di telefonia in sede fissa

1. In osservanza delle disposizioni regionali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa negli edifici posti all'interno di un raggio di 250 m da un presidio di pubblica sicurezza (polizia locale, carabinieri, polizia dello stato, ecc).

TITOLO V
Attuazione e gestione del PGT
DdP – PdS - PdR

Capo I
Forme di Intervento

Art.17. Modalità di attuazione del PGT

1. Il PGT si attua mediante *intervento diretto* o *indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Regole e dalla normativa regionale o statale in materia edilizia ed urbanistica.
2. Per **interventi diretti** si intendono quelli realizzabili senza alcun titolo edilizio o attraverso i titoli il cui rilascio o la cui efficacia non risultino subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo, alla stipula di una convenzione urbanistica o di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Per **interventi indiretti** si intendono tutti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi o programmi integrati di intervento, di iniziativa privata o pubblica, o a titoli edilizi il cui rilascio o la cui efficacia siano conseguenti alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica o di un atto unilaterale d'obbligo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o al reperimento di aree standard ovvero per gli aspetti plano-volumetrici.
4. Nei casi di interventi relativi ad aree fino a 10.000 mq localizzate nel tessuto urbano consolidato, per i quali le tavole di assetto del territorio non individuano specifiche opere di urbanizzazione & standard da realizzare a cura del soggetto attuatore, è facoltà dell'interessato presentare, in alternativa ai piani attuativi, un progetto a firma di un professionista laureato finalizzato al rilascio di un titolo edilizio convenzionato per gli aspetti plano-volumetrici e/o relativo alle opere di urbanizzazione e aree standard. Tale facoltà è esclusa nei casi in cui il PGT richiede l'attuazione tramite P.I.I.
5. Per la presentazione dei piani attuativi di iniziativa privata è necessario il concorso dei proprietari nella misura prevista dalle norme regionali e nazionali. L'efficacia degli interventi indiretti, dei piani e dei programmi assume carattere vincolante con la sottoscrizione e la trascrizione della convenzione urbanistica.

Art.18. Disciplina attuativa per gli interventi di rilevanza ecologica e naturalistica

1. Gli interventi di nuova edificazione ricadenti in zone agricole inedificate e agricole di fatto nel rispetto dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e smi e della DGR 8/8775 del 22.12.2008 i contributi di costruzione sono incrementati del 5%. L'utilizzo dei contributi verrà finalizzato per interventi che conseguano obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema paesistico ambientale e in particolare:
 - a) La costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
 - b) Un corretto inserimento paesaggistico delle nuove reti di viabilità;
 - c) Interventi di forestazione e incremento delle dotazioni di verde urbano.
2. Le disposizioni del comma 1 trovano immediata operatività nelle zone ATS1, ATS2 e ATS4 con l'esclusione delle aree già edificate e/o escluse dalle zone agricole di fatto individuate nello strato informativo della banca dati DUSAF 2.0 – uso del suolo in Regione Lombardia – consultabile sul geoportale regionale o desumibile dallo studio del territorio agricolo nel Documento di Piano.

Art.19. Principio di indifferenza e prescrizioni generali dei piani attuativi

1. In attuazione del principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree, nei piani attuativi la capacità edificatoria è attribuita ai vari proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali si concentreranno i diritti volumetrici.
2. Le perimetrazioni di piano attuativo indicate nelle tavole di assetto del territorio sono indicative. Sono consentite variazioni al perimetro indicato, alle aree a standard e alle aree destinate alla viabilità, in relazione al miglior assetto plano-volumetrico che verrà valutato

in sede di istruttoria. In ogni caso dette variazioni non devono comportare riduzione della complessiva dotazione delle superfici di urbanizzazione & standard.

3. La Slp massima che è consentito realizzare in ogni piano attuativo è individuata nella tabella allegata alle presenti regole; le capacità ivi indicate costituiscono il limite massimo di edificabilità, non derogabile, che è possibile realizzare in ogni piano attraverso l'IT.

Art.20. Perequazione urbanistica

1. Il PGT garantisce l'applicazione della perequazione urbanistica quale equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal piano tra i proprietari delle aree interessate da perequazione. I proprietari possono impiegare tale capacità edificatoria solo sulle specifiche aree in cui è ammessa la concentrazione volumetrica. L'utilizzo delle capacità edificatorie delle aree destinate alla realizzazione di servizi previsti dal Piano dei Servizi è contestuale alla loro cessione gratuita all'amministrazione che la impiega per realizzare infrastrutture, standard o eventuali funzioni di sviluppo sostenibile individuate dal Piano dei Servizi.
2. Il PGT individua due categorie di aree in cui è possibile la perequazione:
 - a) Aree interne ai perimetri dei piani attuativi o agli ambiti di trasformazione;
 - b) Aree discontinue esterne ai perimetri dei piani attuativi o di trasformazione.
3. La perequazione di cui al comma 2 lettera a) si attua con la pianificazione attuativa e consiste nell'attribuzione di pari diritti edificatori ai suoli interessati dal piano stesso.
4. La perequazione urbanistica di cui al comma 2 lettera b) si attua con convenzione redatta nella forma di atto pubblico attraverso la quale l'area interessata, contestualmente alla cessione della propria capacità edificatoria a favore di uno o più lotti fabbricabili specificatamente individuati, viene ceduta all'amministrazione. La cessione può avvenire anche mantenendo gli eventuali contratti di affitto agrario vigenti sul terreno.
5. Le aree acquisite mediante perequazione possono essere impiegate per la realizzazione di tutte le dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi. Ai sensi dell'art. 9 comma 15 lrl 12/2005 e smi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi è autorizzata mediante delibera motivata del Consiglio Comunale.

Capo II Interventi ad attuazione complessa

Art. 21. Il Piano Progetto

1. Il Piano Progetto è una procedura finalizzata alla definizione progettuale di zone estese interne agli ambiti di trasformazione strategica, caratterizzate da elevata complessità del tessuto fondiario, dal frazionamento della proprietà, dalla presenza di costruzioni o attività dismesse e dalla mancanza di reti ed infrastrutture. Si tratta di ambiti la cui concreta trasformazione richiede un complesso coordinamento progettuale, finanziario e operativo. Tale modalità d'intervento consente, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione urbanistica della sostenibilità paesaggistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, che dovranno altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana e architettonica.
2. Il Piano Progetto è avviato attraverso uno o più progetti di assetto preliminare, di iniziativa pubblica o privata. In questo caso i proprietari devono rappresentare la maggioranza del valore degli immobili o delle aree comprese nell'ambito di intervento. Il progetto di assetto preliminare dovrà indicare:
 - a) Gli obiettivi specifici da perseguire nelle parti di città o del territorio interessato;
 - b) Un disegno urbanistico rispettoso delle evidenze paesaggistiche, monumentali, archeologiche e ambientali, sviluppato a livello funzionale e morfologico, con l'individuazione planimetrica delle aree pubbliche e fondiarie per gli assetti proprietari;
 - c) Le opere qualitative di interesse generale per la valorizzazione del contesto;
 - d) Il sistema della mobilità pedonale, ciclistica e automobilistica estesa al trasporto pubblico;

- e) La valutazione della fattibilità e sostenibilità economica con l'individuazione delle risorse pubbliche e private coinvolte;
 - f) Le modalità di attuazione temporale del piano;
3. Il progetto di assetto preliminare ritenuto meritevole, anche a seguito di procedura concorsuale o gara, viene pubblicato per 30 giorni per recepire eventuali contributi partecipativi. Con la pubblicazione, il comune invita gli eventuali proprietari, diversi dai proponenti, a presentare formale adesione all'iniziativa. In caso di adesione i soggetti interessati potranno sviluppare il piano progetto nell'ambito di uno o più piani attuativi o programmi integrati d'intervento.
 4. In relazione all'entità o alla rilevanza del programma integrato di intervento, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati ed eseguiti mediante specifiche convenzioni.
 5. Ferma restando la conformità al piano progetto, ove già approvato dall'Amministrazione, i proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione possono – in ogni momento – presentare proposte di piani attuativi o di programmi integrati di intervento che abbiano una minor estensione. Le proposte di piano o di programma verranno esaminate, valutandone la coerenza al disegno strategico ed unitario dell'ambito, se espresso o approvato dall'Ente, in caso diverso, l'Amministrazione farà valere le proprie volontà, ispirate al più generale disegno complessivo dell'ambito in sede di valutazione e negoziazione del progetto di piano attuativo.

Art.22. Competenze e adempimenti per procedure di attuazione pubblica del piano

1. Ricevuta una proposta di piano attuativo da parte dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, in via preliminare, l'Amministrazione valuta ai sensi dell'art. 19 delle presenti Regole, ove ricorrano oggettive condizioni urbanistiche, la possibilità di una ridefinizione della perimetrazione urbanistica del piano.
2. Qualora non sussistano le condizioni per una modifica della perimetrazione, il Sindaco invita i proponenti a costituirsi in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002 e, di seguito, attiva il procedimento di cui all'art 12 comma 4 della l.r. n. 12/2005 e smi.
3. Nei casi di perdurante inerzia della maggioranza dei proprietari, computata in base a valore catastale degli immobili, e dopo averne valutato l'interesse pubblico, il Comune previa individuazione delle aree interessate da parte del Consiglio Comunale, potrà costituire una società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs n. 267/2000. Il relativo avviso di bando preciserà le condizioni richieste ai concorrenti ai fini dell'attuazione del PGT.

Capo III Gestione e controllo del Piano

Art.23. Osservatorio permanente dell'attività edilizia e urbanistica

1. L'attuazione del Piano di Governo del Territorio e le trasformazioni vengono monitorate dai competenti uffici comunali deputati alla gestione degli interventi edilizi e dei piani urbanistici, avvalendosi di specifici sistemi informativi territoriali, al fine di verificare lo stato di attuazione e riassumere con cadenza annuale i dati anche al fine di valutare gli effetti indotti dal piano sul territorio e individuare, laddove necessario, le eventuali misure di intervento correttive.

PARTE II
IL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I
Componente geologica del territorio comunale
DdP – PdS - PdR

Capo I
Sistema geologico e sismico

Art.24. Struttura geologica del territorio

1. Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni relative alla situazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica, definita e integrata dai dati acquisiti in occasione della redazione del PGT. In base a tale quadro conoscitivo il territorio è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano. Le classi utilizzate sono distinte in funzione delle loro caratteristiche di propensione al dissesto idrogeologico ed alle condizioni di edificabilità. La zonizzazione geologica del territorio comunale ai fini dell'edificabilità ha lo scopo di fornire indicazioni, in merito ad attitudini e vincoli, per la formulazione delle proposte di pianificazione.
2. **Norme geologiche generali:**
 - a) In sede di formulazione delle proposte di pianificazione e di localizzazione delle aree di espansione, nelle fasce di transizione tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti; in tali situazioni, le verifiche da effettuare a supporto della progettazione degli interventi dovranno dimostrare che le opere previste non muteranno in senso peggiorativo la situazione geostatica esistente, anche prevedendo opere a corollario in grado di migliorare l'assetto idro-geo-morfologico complessivo.
 - b) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.
 - c) Introducendo una suddivisione ed una classificazione degli ambiti idrogeologici e geologico-tecnici, si prevede una zonizzazione del territorio comunale, esplicitata meglio nella descrizione delle singole classi. Alla distribuzione dei fattori naturali in essa indicati vanno inoltre sovrapposte le considerazioni relative alla componente vincolistica.
3. Nella Carta di Sintesi si indica nel merito la fattibilità geologica, nel rispetto delle norme di cui al D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL. PP. 24 settembre 1988 n. 30483. Nel caso in cui un intervento insista su terreni appartenenti a zone con diversa zonizzazione geologica, si applicano le prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche. La previsione del precedente periodo si applica, anche nel caso in cui siano previsti interventi in una singola zona se questa risulta confinante con "zone 3". In questo caso gli adempimenti geologici più cautelativi potranno limitarsi ai soli settori prossimi alla zona gravata da una classificazione più restrittiva. Nella Carta della fattibilità in scala 1:12000 e 1:5000 compare la classificazione del territorio proposta, definita secondo quanto prescritto dalla DGR n. 6/37918 del 6.8.1998.
4. **La Carta di fattibilità geologica e zone a rischio geologico.** Le zone a rischio geologico definite dalla normativa regionale (art. 3 comma 2, l.r. 21 giugno 1988, n. 33) sono quelle in cui frequenza, intensità, accelerazione e dimensione dei processi naturali ed antropici possono produrre significative variazioni nei caratteri morfologici, pedologici, vegetazionali, idrogeologici e della qualità delle acque. Sono di seguito riportate le classi di fattibilità come definite dalla normativa regionale (D.G.R. n.8/1566 del 22.12.05):
 - a) **Classe 2** - Fattibilità con modeste limitazioni. In questa classe rientra la quasi totalità dell'area urbanizzata comunale nella porzione nord-est del territorio. Si tratta della porzione di territorio i cui primi metri di profondità sono costituiti da materiali con caratteristiche geotecniche mediocri; preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche l'attuatore dovrà eseguire approfondimenti di carattere geologico-tecnico,.

- b) **Classe 3** - Fattibilità con consistenti limitazioni. A questa classe appartiene una porzione situata a sud-ovest del territorio comunale all'interno della quale si trovano rari edifici ad uso residenziale. Questa porzione di territorio è caratterizzata da una soggiacenza della falda molto prossima alla superficie topografica. Preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche l'attuatore dovrà eseguire approfondimenti di carattere geologico-tecnico. Le limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni nelle zone di rispetto delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano (raggio di 200 m) sono classificate come consistenti. Tuttavia tali zone, poiché già soggette alle prescrizioni previste dall'art. 21 del D.L. 152/99 e successive modificazioni, non sono contemplate nella Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano.
- c) **Classe 3A** - Fattibilità con consistenti limitazioni - In questa classe sono state inserite quattro aree indicate come discariche. Oltre alle indagini geologiche previste per la classe 3 in quest'area, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche l'attuatore dovrà eseguire approfondimenti di carattere geologico-tecnico ed eseguire indagini ambientali per caratterizzare le matrici suolo e acqua oltre a studi idraulici e idrogeologici atti a verificarne la compatibilità con le trasformazioni in progetto e con l'utilizzo a cui dovrà essere destinata.
- d) **Classe 4** - Fattibilità con gravi limitazioni - Le limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni nelle aree di tutela assoluta delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano, come quelle corrispondenti alla fasce di rispetto del reticolo idrico, sono classificate anch'esse come gravi. Tuttavia tali zone, poiché già soggette alle prescrizioni specifiche previste dalle rispettive normative, non sono contemplate nella Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano. La zona di tutela assoluta circonda il pozzo con una estensione di raggio 10 m e al suo interno possono essere insediati solo le installazioni relative alla captazione ed eventuali impianti di trattamento delle acque.

Art.25. Le norme geologiche di attuazione

1. Premesso che:
 - a) Per ciò che concerne le relazioni tra PGT e Studio Geologico allegato al Documento di Piano le fasi di sintesi/valutazione e di proposta (rappresentata dalle Carte di Sintesi e di Fattibilità delle azioni di Piano e dalle relative prescrizioni) costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole, in cui sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate;
 - b) Quanto contenuto nelle presenti regole non può considerarsi documentazione sostitutiva di quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988, che definisce le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo" nonché dal D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Nelle zone di fattibilità geologica devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

2. **Classe 2** – Fattibilità con modeste limitazioni In queste zone. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici connesse alla presenza di terreni con proprietà geotecniche scendenti alla profondità generalmente interessate da opere di fondazione dovranno essere identificate anche attraverso l'esecuzione di puntuali indagini geognostiche da redigere ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche. Per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati sufficienti all'esecuzione delle verifiche geotecniche e per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico. Per quanto riguarda la protezione ambientale risulta indispensabile l'attuazione delle predisposizioni tecniche per la mitigazione di possibili immissioni nel terreno di reflui inquinanti (pozzi perdenti, serbatoi di sostanze tossiche liquide o solubili, ecc.). Si prescrive la verifica dello stato di

contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

3. **Classe 3:** fattibilità con consistenti limitazioni. In questa classe di fattibilità, le problematiche di carattere geologico e geotecnico connesse alla presenza di:

- Terreni con proprietà geotecniche scadenti alla profondità generalmente interessate da opere di fondazione;
- Presenza di falda molto prossima alla superficie topografica.

In questa classe gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche. Per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati sufficienti all'esecuzione delle verifiche geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico. Gli studi geologici dovranno essere così realizzati:

- a) inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico
- b) assetto idrografico
- c) esecuzione di apposite indagini geognostiche (trincee esplorative, sondaggi, prove penetrometriche), indagini geofisiche e analisi di laboratorio.
- d) Relazione finale nella quale si evidenzia la fattibilità dell'opera, o degli interventi necessari per la sua realizzazione.
- e) Assenza di interferenze dell'opera da realizzare con elementi geomorfologici, idrologici o idrogeologici o comunque della stabilità del sito interessato e delle zone ad esso contigue.

Per quanto riguarda la protezione ambientale risulta indispensabile l'attuazione delle predisposizioni tecniche per la mitigazione di possibili immissioni nel terreno di reflui inquinanti (pozzi perdenti, serbatoi di sostanze tossiche liquide o solubili, ecc.). Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale. Ricadono in classe 3 anche le zone del territorio comunale individuate dal Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella fascia B all'esterno dei centri edificati. In quest'area sono consentiti solo gli interventi previsti dagli 1, 29, 30, 32, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle N.d.A. del PAI e riportati nel Documento di Piano. Gli studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988 dovranno essere così realizzati:

- a) inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico
- b) assetto idrografico
- c) esecuzione di apposite indagini geognostiche (trincee esplorative, sondaggi, prove penetrometriche), indagini geofisiche e analisi di laboratorio.
- d) Relazione finale nella quale si evidenzia la fattibilità dell'opera, o degli interventi necessari per la sua realizzazione.
- e) Assenza di interferenze dell'opera da realizzare con elementi geomorfologici, idrologici o idrogeologici o comunque della stabilità del sito interessato e delle zone ad esso contigue.

4. **Classe 3A:** fattibilità con consistenti limitazioni. In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, richiedono gli stessi studi geologici previsti per la classe 3. Per questa zona si dovranno eseguire indagini ambientali per caratterizzare le matrici suolo e acqua oltre a studi idraulici e idrogeologici atti a verificarne la compatibilità con le edificazioni in progetto e con l'utilizzo a cui dovrà essere destinata l'area (D.Dlgs n.152/06).

5. **Classe 4:** fattibilità con gravi limitazioni (colore rosso). Si tratta delle zone individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come ricadenti nella Fascia A all'esterno dei centri edificati. In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Nello specifico si precisa che è esclusa ogni qualsiasi nuova edificazione mentre gli interventi consentiti sono:

- a) opere di messa in sicurezza o mitigazione del rischio;
- b) eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, solo se non altrimenti localizzabili sul territorio, le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate

in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

6. Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata la relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio; lo studio specifico dovrà rispondere ai criteri contenuti nell'Allegato 2 della D.G.R. n. 7/6645 del 29.10.2001. In classe 4 ricadono anche le fasce di rispetto di 10 mt di tutto il reticolo idrico superficiale, come previsto dal R.D. n. 523/1904 in attesa di apposito studio sul reticolo idrico minore ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

Art.26. Indicazioni relative al grado di pericolosità sismica del territorio

1. Il territorio di Abbiategrasso, risulta ad oggi classificato in zona sismica 4. Dall'applicazione al territorio comunale degli scenari di pericolosità sismica locale individuati dalle direttive di cui alla DGR 8/1566/05, risulta uno scenario "Z4a": Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi". In base all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica», ha attribuito alle diverse località del territorio nazionale un valore di scuotimento sismico di riferimento, espresso in termini di incremento di accelerazione al suolo. L'ordinanza propone l'adozione di un sistema di caratterizzazione geofisica e geotecnica del profilo stratigrafico del suolo, mediante cinque (A-B-C-D-E) tipologie di suoli più altri due speciali (S1 e S2), da individuare in relazione ai parametri di velocità delle onde di taglio mediate sui primi 30 mt di terreno (Vs30).
2. Per il comune di Abbiategrasso il valore delle Vs30 calcolato (sulla base delle indagini sismiche condotte) corrisponde alla tipologia di suolo C: depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate, o di argille di media consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di Vs30 compresi tra 180 m/s e 360 m/s. In base alla normativa vigente, si rimarca che la valutazione del grado di protezione, in termini sismici, dovrà essere effettuata comparando il valore di Fa ottenuto dalle schede di valutazione con un parametro di analogo significato (valore di soglia) calcolato per ciascun comune e valido per ciascuna zona sismica e per le diverse categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche (A-B-C-D-E), nonché per ogni intervallo di periodo.
3. Per il comune di Abbiategrasso i valori regionali di Fa per i suoli di categoria C forniti dal Politecnico di Milano e i valori calcolati sulla base delle indagini sismiche condotte sono riportati e confrontati nella tabella sottostante:

Suolo tipo C	Indagine Re.Mi. Fa 0,1-0,5	Fa 0,1-0,5 soglia (Regione Lombardia)
Re.Mi 1 (nord)	2,0	1,6
Re.Mi 2 (sud)	2,3	1,6

Suolo tipo C	Indagine Re.Mi.Fa 0,5-1,5	Fa 0,5-1,5 soglia (Regione Lombardia)
Re.Mi 1 (nord)	1,5	2,6
Re.Mi 2 (sud)	1,5	2,6

4. I calcoli e le verifiche dei Fattori di Amplificazione (Fa), effettuati per l'area in studio, evidenziano un superamento, per i suoli di tipo C, del valore di soglia per il periodo compreso tra 0,1-0,5, mentre per il periodo 0,5-1,5, il valore di soglia risulta compatibile con i valori proposti dal Politecnico di Milano per la Regione Lombardia. Sulla base dei risultati sopra esposti, valgono le seguenti prescrizioni in relazione alla pericolosità sismica:
 - a) per il periodo 0,5-1,5 la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro di risposta previsto dalla normativa per i suoli di tipo C;
 - b) per il periodo compreso tra 0,1-0,5, a seguito dell'applicazione del 2° livello si è dimostrata la inadeguatezza della normativa sismica all'interno dello scenario Z4a individuato, pertanto si rende necessario l'approfondimento di 3° livello. In alternati-

va si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (nel nostro caso trattandosi di suolo di tipo C si dovrà utilizzare lo spettro di risposta elastica caratteristico del suolo di tipo D).

TITOLO II
Componente paesaggistica del PGT
DdP – PdS - PdR

Capo I
Il sistema paesaggistico del territorio

Art.27. Contenuti paesaggistici di competenza comunale

1. La L.R. 12/2005 e smi prevede che il Comune governi responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso come bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche. Il PGT interviene nella fase conclusiva del processo di costruzione del sistema di tutela del paesaggio che, partendo dalla normativa nazionale e regionale, approfondisce a scala locale i principi generali, gli indirizzi e le prescrizioni dei piani paesaggistici di scala sovra comunale ovvero:
 - a) Il Piano Territoriale Regionale (PTR);
 - b) il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
 - c) il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della valle del Ticino (PTC).
2. Il PGT nella sua valenza di piano paesaggistico orienta e controlla le concrete trasformazioni del territorio con le "autorizzazioni paesaggistiche" negli ambiti assoggettati a tutela, di propria competenza, e con "l'esame dell'impatto paesistico dei progetti" nel resto del territorio.
3. Il Piano delle Regole promuove la qualità e la specificità dei contesti e salvaguarda l'insieme dei valori che connotano il territorio e le condizioni per il permanere della sua identità, configurandosi come strumento di valutazione della qualità architettonica e paesaggistica del costruire.
4. Le norme del presente titolo valgono ai fini della valutazione paesaggistica dei progetti.

Art.28. Carta del sistema paesaggistico

1. Il PGT include le informazioni e gli elementi significativi acquisiti nella fase ricognitiva attinenti la qualità e le condizioni del paesaggio comunale nelle sue parti e travalica il concetto di tutela limitato unicamente ai beni assoggettati a vincolo.
2. La Carta del sistema paesaggistico ricostruisce la struttura del paesaggio locale e la presenza in esso di emergenze e criticità a sostegno delle strategie di tutela e valorizzazione dei contesti di pregio e di riqualificazione dei siti degradati e/o scarsamente caratterizzati.
3. Il territorio comunale è ripartito nelle sotto elencate 5 classi di sensibilità paesaggistica per le quali le presenti Regole dettano disposizioni che incidono sulla progettazione e sugli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Classe di Sensibilità		Siti di sensibilità paesaggistica
5	MOLTO ALTA	Zona di Protezione Speciale, Sito di interesse comunitario, Parco Naturale Valle del Ticino Ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico art. 136 e 142 lett. c) del D.Lgs n. 42/04 smi Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio di Bereguardo Aree a rischio archeologico Edifici di pregio storico-architettonico Nuclei di antica formazione Viabilità storica
4	ALTA	Aree del paesaggio agricolo produttivo Insediamenti del paesaggio rurale Fascia di sensibilità della Roggia Cardinala
3	MEDIA	Paesaggi non ancora urbanizzati caratterizzati da relazioni visuali consolidate Ambiti delle ville e giardini privati di interesse storico-architettonico e paesaggistico
2	BASSA	Ambiti del paesaggio urbano "quotidiano" contraddistinto da una scarsa caratterizzazione e una limitata coerenza morfologico -strutturale
1	MOLTO BASSA	Ambiti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione produttiva interessato da episodi di sostituzione, dismissione e/o degrado

4. Nella Carta del sistema paesaggistico viene individuato il perimetro del territorio urbanizzato all'interno del quale l'accertamento dell'osservanza dei presenti criteri paesaggistici potrà avvenire nell'ambito del procedimento ordinario per l'acquisizione del titolo edilizio in attuazione dell'art. 143 comma 4 lettera a) del D.Lgs 42/2004 smi. Tale procedura troverà attuazione a far data dal riconoscimento del PGT come strumento a valenza paesaggistica di maggior definizione sulla base delle procedure definite dal PTR e dal D.Lgs 42/2004 e a condizione che il progetto sia corredato dall'esame dell'impatto paesistico.

Art. 29. Approccio alla progettazione paesaggistica

1. Ogni intervento che altera l'aspetto esteriore dei luoghi, provoca delle trasformazioni più o meno evidenti sul paesaggio, sui rapporti consolidati tra gli elementi che lo compongono e sulla percezione che gli individui hanno dei siti.
2. Il progettista ha la responsabilità di decidere in che modo le sue azioni andranno a modificare irreversibilmente gli equilibri del contesto paesaggistico oggetto di intervento. Deve agire sapendo che le sue scelte hanno profondi risvolti socio-culturali poiché incidono su luoghi che sono frutto della sedimentazione di precedenti fasi evolutive della città e sono entrati nella memoria storica dei cittadini. Ha inoltre il compito di diffondere una cultura locale condivisa del paesaggio attraverso la sensibilizzazione dei committenti e della popolazione locale nei confronti dei caratteri paesaggistici del proprio territorio, volta alla tutela e valorizzazione degli stessi.
3. I soggetti pubblici e privati che operano sul territorio devono porsi tra gli obiettivi primari per l'interesse pubblico il raggiungimento di un'adeguata qualità paesaggistica dei progetti, mediando tra la libertà creativa di ognuno e il corretto inserimento nel contesto esistente, diffondendo al contempo la cultura del paesaggio.
4. I progetti devono essere preceduti da una fase conoscitiva dell'area di intervento e del contesto circostante in modo da individuare i valori paesaggistici da salvaguardare e adottare le scelte più consone per quel sito. Il percorso conoscitivo e le soluzioni progettuali assunte per l'ottimale inserimento dell'opera nel paesaggio circostante dovranno essere adeguatamente documentati nelle istanze o nelle denunce legittimanti gli interventi edilizi.
5. I progettisti potranno trarre spunto e riferimento dalle architetture e dai progetti di coloro che nel tempo hanno contribuito a qualificare il paesaggio e non da ciò che ha concorso a deteriorarlo.
6. L'approccio sensibile e attento al paesaggio è sempre necessario, sia in luoghi fortemente connotati e strutturati, in cui prevale la necessità di preservare i caratteri identitari esistenti (ad es. i nuclei di antica formazione), sia quando il progetto si inserisce in contesti poco caratterizzati o degradati, in cui prevale la necessità di riqualificare, attribuendo nuovo valore o recuperando un'integrità perduta.

Art.30. Criteri paesaggistici generali

1. I presenti criteri attuano la Carta del sistema paesaggistico definendo per ciascun sito gli obiettivi e le modalità operative di riferimento per la progettazione.
2. Nel caso di sovrapposizione di zone con diverso grado di sensibilità, ai fini della compilazione del modulo di esame dell'impatto paesaggistico, andrà applicato il grado di sensibilità maggiore tra quelli presenti. Laddove nell'area d'intervento vi sia la contemporanea presenza di diverse emergenze paesaggistiche andranno applicati i criteri di intervento relativi a tutte le componenti.
3. Qualora i piani attuativi contengano ulteriori indicazioni paesaggistiche di dettaglio i progetti dovranno osservare sia i presenti criteri che i contenuti del piano attuativo in materia di tutela del paesaggio.
4. La presenza di elementi perturbativi o manufatti che non dialogano con il contesto dovranno, ove possibile, essere rimossi al fine di ripristinare gli equilibri da essi interrotti.
5. I progetti dovranno contenere documentazione fotografica e viste tridimensionali che riprendano sia il paesaggio circostante che l'area di intervento da tutti i punti di osservazione da cui l'intervento è percepibile, prima e dopo l'inserimento o il recupero dell'opera

e dettagliata relazione che descriva il processo di valutazione del sito e di sviluppo e definizione delle scelte progettuali.

6. Le proposte progettuali che si discostano dai presenti criteri verranno valutate dalla Commissione per il Paesaggio in relazione allo stato dei luoghi e ai principi ispiratori delle scelte assunte dal progettista, le quali dovranno essere ben specificate e argomentate nella documentazione allegata al progetto.
7. Gli allestimenti di cantiere su aree vincolate, anche a carattere temporaneo, dovranno avere il minimo impatto sul paesaggio circostante, sui beni vincolati e il verde arboreo esistente, non comprometterne lo stato di conservazione e prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. E' necessario evitare la creazione di accumuli di materiali che possano diventare veicolo per l'attecchimento di specie alloctone, potenzialmente infestanti. Nel caso siano previsti accumuli per tempi prolungati se ne deve prevedere la cura anche attraverso l'inerbimento temporaneo, o il riutilizzo dello strato di scotico ricavato dagli scavi.

Art.31. Zona di Protezione Speciale, Sito di Interesse Comunitario, Parco del Ticino

1. La Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Boschi del Ticino" e il Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Basso corso e sponde del Ticino" sono ambiti di tutela degli habitat e delle specie naturali protette di interesse comunitario individuati con appositi elenchi dalla Commissione Europea nell'ambito delle rete ecologica "Rete Natura 2000". La perimetrazione della ZPS coincide con il Parco Naturale della Valle del Ticino, istituito con L.R. 12 dicembre 2002 n. 31.
2. In tali ambiti trovano applicazione le disposizioni paesaggistiche dettate dal vigente PTC del Parco, approvate con DCR n. VII/919 del 26.11.2003 e le misure di tutela degli habitat naturali e delle specie protette contenute nella normativa regionale vigente. Gli strumenti di pianificazione e gli interventi che possono incidere sugli habitat e le specie presenti nel sito dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza con le modalità di cui alla DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e suoi eventuali aggiornamenti.
3. Ambiti soggetti a tutela - art.142 lett.f del D.Lgs n. 42/04 - All'esterno del perimetro I.C. prevalgono le disposizioni del PTC del Parco del Ticino e i progetti sono subordinati all'osservanza delle norme paesaggistiche e urbanistiche in esso contenute, integrato con la normativa specifica delle zone di rilevanza naturalistica. In tali aree la compatibilità dei progetti con gli specifici ambiti di tutela viene valutata dall'ente gestore nei procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e di valutazione di incidenza.

Art.32. Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico - art.136 del D.Lgs n. 42/04

1. Sono ambiti di particolare valore paesaggistico e di estensione variabile, individuati con apposito decreto di vincolo o in fase di salvaguardia poiché oggetto di specifica proposta di vincolo da parte della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali.
2. In tali ambiti territoriali i progetti dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni paesaggistiche contenute nel decreto o nella proposta di vincolo e nei criteri regionali di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121 smi. L'eventuale sovrapposizione con altre zone di sensibilità paesaggistica implica l'osservanza delle relative disposizioni paesaggistiche dettate dai presenti criteri.
3. I beni paesaggistici devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne ha determinato l'individuazione quale bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le aree a contorno degli stessi e comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.
4. Per i beni paesaggistici dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di singolarità o integrità che ne hanno determinato l'individuazione originaria, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale intangibilità del bene, salvo i necessari inter-

- venti di manutenzione, fino alla eventuale revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.
5. Nell'ambito di tutela del Naviglio Grande devono essere osservate altresì le disposizioni riportate all'art. 35 dei presenti criteri.
 6. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà ad opera della Commissione per il Paesaggio nell'ambito del procedimento comunale di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Art.33. Ambiti soggetti a tutela paesaggistica - art.142 lett.c del D.Lgs n. 42/04

1. Sono ambiti soggetti a vincolo per la presenza di fiumi e corsi d'acqua iscritti negli elenchi riportati nel Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775 e non esclusi dalla tutela con provvedimento regionale individuati con apposita simbologia sulla Carta. Vi rientrano l'alveo fluviale e le relative sponde per una fascia di 150 m dall'argine del Fiume Ticino, del Colatore Ticinello, del Rio Rile e della Roggia Gambarera.
2. In tali ambiti territoriali i progetti dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni paesaggistiche contenute nei criteri regionali di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121 e smi e dei disposti del PTC del Parco del Ticino e della pianificazione di bacino. In tali ambiti territoriali è necessario:
 - a) salvaguardare il corso d'acqua quale sistema naturalistico-ecologico complesso nel quale convivono l'acqua e il suo alveo, la vegetazione arborea/arbustiva nel fondale e sulle sponde, la fauna acquatica e le opere antropiche trasversali e longitudinali;
 - b) governare le trasformazioni che interessano i manufatti esistenti che hanno stretti legami di interazione con il corso d'acqua, i nuovi interventi che si inseriscono nelle visuali panoramiche consolidate del paesaggio circostante e i percorsi di collegamento o turistici che si sviluppano linearmente lungo gli argini.
3. All'interno del perimetro di iniziativa comunale valgono le seguenti prescrizioni:
4. **Regime delle acque:**
 - a) Le opere idrauliche dovranno essere concepite privilegiando il ricorso a soluzioni di ingegneria naturalistica (DGR 29 febbraio 2000 n. 6/48740), in modo da garantire al contempo un adeguato livello di sicurezza idrogeologica per le popolazioni insediate, la difesa del suolo e la qualità paesaggistica dei progetti di inserimento.
 - b) Le opere longitudinali (difese spondali, riprofilatura, ecc.) e trasversali (per la regimazione delle acque, ponti ecc.) dovranno integrarsi il più possibile con il contesto, privilegiando l'impiego di tecniche e materiali tradizionali e soluzioni di ingegneria naturalistica.
 - c) Tali interventi dovranno essere concordati con gli enti preposti alla gestione delle acque ed autorizzati dagli enti competenti.
5. **Apparato vegetale:**
 - a) La vegetazione sul fondale o sulle sponde andrà salvaguardata, mantenuta, potenziata o inserita ex novo con specie autoctone. Lungo le sponde dovrà essere garantita la continuità del corridoio ecologico costituito dalla vegetazione ripariale. Si dovrà ridurre, ove possibile, la pendenza delle rive e massimizzare la superficie di contatto tra sponda e corso d'acqua per garantire lo sviluppo dell'ecosistema.
 - b) Le specie vegetali andranno scelte a seguito di specifico studio dell'ambiente, in base alla vegetazione e agli ecosistemi esistenti e alla funzione che devono svolgere nel progetto, articolando specie di varia grandezza e dando comunque prevalenza a essenze di provenienza locale.
6. **Tessuto edificato:**
 - a) Gli edifici esistenti di valenza storica lungo i corsi d'acqua andranno conservati mantenendo e valorizzando il rapporto instaurato tra manufatto, area di pertinenza e corso d'acqua.
 - b) Gli edifici di nuova costruzione dovranno inserirsi nel contesto consolidato senza occultare visuali panoramiche esistenti e senza porsi in modo intrusivo e dissonante con il paesaggio circostante. In particolare, dovrà essere posta attenzione alla visione d'insieme del nuovo e delle preesistenze, garantendo una percezione armoniosa

- degli insediamenti specie nei punti di connessione tra edificato, vie d'acqua, percorsi e aree agricole.
- c) Negli ambiti di espansione, andrà garantito uno spazio di naturalizzazione tra i nuovi interventi e il corso d'acqua, quale elemento di mitigazione e/o fascia attrezzata fruibile dal punto vista ciclo-pedonale. Dovrà essere mantenuto il naturale andamento orografico del terreno e la sistemazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati limitrofi al paesaggio rurale dovrà relazionarsi con il verde circostante senza creare separazioni nette.
7. La valutazione della compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà ad opera della Commissione per il Paesaggio nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Art. 34. Fascia di tutela e valorizzazione paesaggistica del Naviglio di Bereguardo

1. Tale fascia individuata con apposita simbologia nella Carta, si sviluppa per una profondità di 150 m dalle sponde del Naviglio di Bereguardo e ha come finalità la conservazione delle peculiarità paesaggistiche ubicate lungo il suo tracciato. In qualità di componente della rete idrografica artificiale principale, Il Naviglio di Bereguardo forma un sistema unitario con altri elementi di antropizzazione del paesaggio quali il territorio agricolo, le cascine, le ville storiche e i nuclei urbani di antica formazione nati in stretta relazione con il canale artificiale.
2. In tale fascia si rende necessario:
 - a) salvaguardare i manufatti originali e i caratteri propri del paesaggio dei Navigli quali conche, chiuse, alzaie, ponti, parapetti, rivestimenti delle sponde, sistema dei derivatori e adduttori, ecc. che sono oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e smi in quanto beni culturali;
 - b) salvaguardare la libera e immediata percezione visiva degli elementi di pregio quali insediamenti storici, ville e parchi contermini, paesaggio rurale, vegetazione di margine, profondità e caratteri delle visuali, ecc.;
 - c) valorizzare il sistema del verde e i beni storico-culturali;
 - d) promuovere e potenziare i percorsi ciclo-pedonali;
 - e) governare le trasformazioni che interessano gli edifici esistenti che hanno stretti legami di interazione con il Naviglio, i nuovi interventi che si inseriscono nelle visuali panoramiche consolidate del paesaggio circostante e i percorsi di collegamento o turistici che si sviluppano linearmente lungo gli argini, ponendo particolare attenzione agli ambiti di mediazione tra città e campagna;
 - f) promuovere azioni tese al recupero e alla valorizzazione degli elementi propri del paesaggio rurale, preservandole dall'edificazione e da fenomeni di dispersione insediativa;
3. All'interno del perimetro di iniziativa comunale valgono le seguenti prescrizioni:
4. **Opere idrauliche:**
 - a) Le componenti storiche funzionali e strutturali (sponde, approdi, ponti, chiuse, gradinate, ecc.) e di arredo (parapetti, recinzioni, pavimentazioni, ecc.) andranno conservati e ripristinati. Gli interventi su tali opere andranno sottoposti agli enti gestori alla Soprintendenza per i beni e le attività culturali. L'inserimento di nuovi elementi andrà valutato dagli enti competenti in relazione ai caratteri storici conservatisi e senza interferire con essi, evitando l'uso di materiali e colori estranei a quelli tradizionali e soluzioni in contrasto con la semplicità dell'impianto tradizionale. Le parti estranee esistenti dovranno essere rimosse.
 - b) I manufatti invasivi (strade, edifici, ecc.), ove non rimuovibili, andranno schermati con barriere vegetali scelte tra le essenze locali o con trattamento delle superfici che ne attenui l'impatto.
5. **Vegetazione:**
 - a) La vegetazione esistente (filari, aree boscate, vegetazione ripariale, ecc.) va tutelata, mantenendo o reintroducendo le specie vegetali autoctone o consolidate e rimuovendo le specie estranee ed infestanti.
 - b) Le nuove piantumazioni potranno integrare quelle esistenti o essere utilizzate per creare barriere di mitigazione, per l'ampliamento e la valorizzazione dei corridoi e-

cologici esistenti e per la ricomposizione delle trame verdi proprie del paesaggio rurale. Potranno connettere le aree a verde attrezzato e i percorsi ciclo-pedonali esistenti per creare integrazione tra verde urbano ed extraurbano, sempre con l'impiego di specie locali.

6. **Infrastrutture:**

- a) Le nuove infrastrutture (strade, ponti, ferrovie, ecc.) dovranno essere studiate in modo da limitare al massimo l'impatto sul paesaggio, sugli elementi di valenza storica e paesaggistica, sulla morfologia del terreno, sugli habitat naturali, sulle reti di fruizione turistica del territorio, ecc., ricorrendo a eventuali misure di mitigazione e compensazione paesaggistica.
- b) Prevedere per le nuove opere caratteri tipologici, architettonici, materici, elementi di arredo, mitigazione e messa in sicurezza che siano compatibili con i caratteri del paesaggio urbano o rurale attraversato, adottando scelte specifiche per i diversi contesti e non soluzioni standardizzate e prefabbricate.
- c) Non compromettere la continuità del sistema del verde, del paesaggio agrario e della rete irrigua e della viabilità interpodereale e ciclo-pedonale, evitando la formazione di spazi di risulta per i quali non siano previste destinazioni specifiche in modo da non generare situazioni di degrado, disordine ambientale e utilizzi impropri.
- d) Evitare l'ubicazione di nuove infrastrutture in prossimità di beni di interesse storico-architettonico, dei nuclei di antica formazione e di visuali paesaggistiche e panoramiche di pregio in modo da non pregiudicare i loro caratteri qualificanti.

7. **Interventi sulle emergenze storiche:**

- a) Gli edifici di interesse storico dovranno essere salvaguardati nelle loro componenti architettoniche, morfologiche e materiche e privati degli elementi estranei e incongruenti con l'impianto originario. L'inserimento di nuovi elementi (impianti, nuove tecnologie, ecc.) dovranno rispettare i caratteri dell'edificato senza prevaricare le componenti storiche che lo caratterizzano.
- b) I parchi e i giardini di pertinenza e le recinzioni storiche andranno preservati e riqualificati, mantenendo i caratteri costitutivi (tipologia, materiali, vegetazione, ecc.). Qualora il loro impianto non sia più leggibile andranno ripristinati nello stato originario sulla base di una attenta ricostruzione storica o ricomposti seguendo lo schema e la composizione dei giardini tradizionali analoghi. Andranno rimossi gli elementi architettonici e vegetali incongruenti e salvaguardate le specie arboree e arbustive storiche.
- c) I progetti di recupero dovranno tenere in attenta considerazione le specificità proprie del rapporto consolidato tra architetture, giardini pertinentziali, Naviglio e percorsi storici, come unità culturale governata da una precisa intenzionalità progettuale.

8. **Paesaggio agricolo ed edifici rurali:**

- a) Il paesaggio agricolo va preservato, favorendo il mantenimento della destinazione e degli elementi di connessione tra la funzione agricola e il sistema irriguo alimentato dai Navigli. Gli interventi sull'esistente dovranno contribuire alla conservazione, valorizzazione e ripristino dei caratteri storici e materici degli insediamenti e dei singoli edifici, dell'impianto agrario originario (suddivisione dei lotti, rete irrigua e stradale, manufatti idraulici, ecc.) e della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (filari, alberate, ripe boscate, sponde di rogge e fontanili, ecc.).
- b) Gli insediamenti rurali oggetto di conversione funzionale vanno conservati nei caratteri tipologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e nel loro reciproco rapporti all'interno dell'articolazione complessiva. Andranno conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (corte) ed esterni (paesaggio agricolo, corsi d'acqua, vegetazione a filare, ecc.) e con la viabilità storica di accesso. Gli insediamenti rurali vanno salvaguardati nella visione d'insieme.
- c) I filari e la vegetazione marginale di valenza storico-paesaggistica lungo strade, sistema irriguo e Naviglio andranno salvaguardati, ripristinati e integrati.

9. **Nuovi interventi:**

- a) Le nuove costruzioni lungo il tracciato del Naviglio sono soggette al rispetto dei limiti di destinazione e di distanza dalle sponde fissati con valenza prescrittiva dal PTR e dal Piano di bacino dei Navigli.
- b) Le emergenze architettoniche (campanili, torri, ville, conche, ponti, ecc.) o naturalistiche di qualità che imprimono identità al paesaggio in quanto percepibili come marcatori del territorio e punti di riferimento per la comunità, andranno salvaguardati e valorizzati impedendo che nuovi interventi ne compromettano la visibilità. In particolare, andranno create delle fasce di pertinenza che mantengano i caratteri architettonici e paesaggistici tradizionali del contorno.
- c) Le visuali consolidate e i punti panoramici che garantiscono la reciproca osservazione tra campagna, edificato e Naviglio vanno conservati. In particolare, i nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico con le preesistenze storiche uniformandosi negli ingombri e nei trattamenti cromatici, senza creare distonie e senza occludere visuali di pregio. Sono esclusi gli interventi che snaturano lo stato dei luoghi oggetto di visuale privilegiata. Le visuali esistenti vanno riqualificate e valorizzate, ripristinando quelle compromesse attraverso la rimozione o la mitigazione degli elementi di disturbo.
- d) Negli ambiti di espansione, andrà garantito uno spazio di naturalizzazione tra i nuovi interventi e il corso d'acqua, quale elemento di mitigazione e/o fascia attrezzata fruibile dal punto vista ciclo-pedonale. Dovrà essere mantenuto il naturale andamento orografico del terreno e la sistemazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati limitrofi al paesaggio rurale dovrà relazionarsi con il verde circostante senza creare separazioni nette, riproponendo le essenze locali prevalenti nell'intorno.
- e) Le aree libere di frangia urbana, ubicate ai margini dell'edificato o delle infrastrutture e/o in attesa dell'attuazione di indicazioni di piano, dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione, evitando forme d'uso abusivo (es. deposito di materiali di scarto, ecc.). In tali aree, le nuove edificazioni dovranno tendere a ricomporre i margini incompiuti della città ponendosi come elemento di collegamento tra costruito e campagna in sintonia con i caratteri tipo-morfologici dell'intorno di qualità. A tal fine, per le aree di frangia si dovrà porre attenzione alle visuali dalla campagna verso l'edificato, alla percezione degli insediamenti nel loro insieme e ad evitare che i nuovi fabbricati ostruiscano visuali verso aree di valore storico-paesaggistico.
- f) Gli spazi pubblici e gli arredi urbani dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dialogare con gli spazi verdi e/o rurali, riproponendo le tecniche tradizionali o tipiche del sistema dei Navigli nell'impianto compositivo, nel trattamento delle superfici e nei materiali. Dovranno essere il più possibile uniformati. Le essenze vegetali degli spazi a parco saranno individuate tra la vegetazione autoctona prevalente nell'intorno. Negli interventi di riqualificazione andranno rimossi gli arredi incongruenti con i parametri predetti.

10. **Gli elementi detrattori:**

- a) La cartellonistica pubblicitaria è vietata, quella esistente andrà rimossa allo scadere delle autorizzazioni. I cartelli turistico-informativi andranno concepiti in modo che dimensioni, localizzazione, morfologia e cromatismi siano coerenti con il contesto e non occludano la visuale su beni storico-architettonici e/o su panorami di pregio, riducendone il più le dimensioni.
- b) Le emergenze di impatto negativo che interferiscono con la percezione visuale e/o sono estranee ai caratteri del paesaggio tradizionale (tralicci, torri per ripetitori, ecc.) devono essere rimossi, ove possibile, o mitigati con barriere visuali o con particolari trattamenti cromatici. Per i nuovi inserimenti andranno valutate tutte le soluzioni possibili al fine di scegliere quella meno impattante sul paesaggio, adottando idonee misure di mitigazione, quali schermature vegetali, movimenti di terra, costruzioni leggere (pergolati, barriere, ecc.).

11. Nelle fasce laterali del Naviglio di Bereguardo andranno osservate le indicazioni cogenti previste da eventuali Piani Territoriali d'Area di competenza regionale.

12. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà, ad opera della Commissione per il Paesaggio nel procedimento di rilascio della autorizzazione paesaggistica.

Art.35. Aree a rischio archeologico

1. Sono aree urbane e suburbane, individuate dal vigente PTCP e dalla Carta del sistema paesaggistico, caratterizzate dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico o poste in prossimità di località scomparse, nonché dalla Carta del rischio archeologico di cui all'art. 4.2 lett. I del vigente PTC del Parco.
2. In tali aree ogni tipo di scavo o movimento di suolo e sottosuolo sarà oggetto di attenta valutazione da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia. In particolare gli scavi e le arature dei terreni per una profondità maggiore di 50 cm dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza archeologica.
3. Gli interventi di scavo o movimenti di terra nelle aree a rischio archeologico devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti. I ritrovamenti fortuiti devono essere denunciati al soprintendente, al sindaco e all'autorità di pubblica sicurezza, tempestivamente e comunque entro ventiquattro ore dalla scoperta. Gli interessati devono altresì provvedere alla conservazione temporanea dei beni mobili e immobili ritrovati, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono rinvenuti.

Art. 36. Nuclei di antica formazione

1. I Nuclei di antica formazione sono le aree urbanizzate ed i fabbricati di più antico insediamento fortemente rappresentative dell'identità della città. Essi sono caratterizzati da una diffusa presenza di edifici monumentali, elementi architettonici di pregio, omogeneità tipologica e morfologica e integrità delle connotazioni originali. I Nuclei di antica formazione sono strutturati come segue:
 - a) Il **nucleo di antica formazione del quadrilatero storico**, caratterizzato da un impianto urbanistico complesso e fortemente connotato, con presenza di funzioni civili e religiose di rappresentanza.
 - b) I **nuclei di antica formazione di evoluzione storica** (con gli insediamenti di S.Pietro, viale Mazzini, Castelletto, Mendosio, il Fornacino, ecc.) già esistenti nel secondo decennio del Novecento. Essi sono dotati di un ruolo territoriale e una capacità di attrazione più limitata rispetto al quadrilatero storico, ma comunque sono caratterizzati da una struttura urbana di forte riconoscibilità e dalla presenza di cortine e tipologie edilizie tradizionali.
2. Sono parte integrante dei Nuclei di antica formazione le aree di pertinenza funzionale o percettiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto, le viste e gli scorci panoramici di valenza paesaggistica, gli edifici di costruzione recente interclusi. In tali ambiti si prescrive:
 - a) La ricostruzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione al contesto;
 - b) La tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, cromatismi, ecc.
 - c) La salvaguardia delle cortine edilizie, delle visuali storiche consolidate e dei convisivi sui beni di interesse monumentale e sugli ambiti e i panorami di importanza paesaggistica.
3. Prescrizioni tipo morfologiche generali:
 - a) Gli edifici di antica costruzione dovranno essere salvaguardati nelle loro componenti architettoniche, morfologiche e materiche e privati degli elementi estranei e incongruenti con l'impianto originario. L'inserimento di nuovi elementi (impianti, nuove tecnologie, ecc.) dovrà rispettare i caratteri dell'edificato senza prevaricare le componenti storiche.

- b) Nei nuclei interessati dal passaggio delle Roggia Cardinala, i progetti dovranno salvaguardare il rapporto che intercorre tra gli edifici e l'acqua e ricomporlo ove interrotto o compromesso.
- c) Le opere da attuare su elementi uniformi (le facciate, le coperture, i serramenti esterni, ecc.) e che ne alterino l'aspetto, dovranno essere compiuti in modo unitario anche in presenza di più proprietà, evitando l'esecuzione di rappezzature parziali.
- d) Le cortine edilizie andranno preservate nei caratteri tipo-morfologici originari, eliminando le superfetazioni e ripristinando gli elementi compromessi o perduti, emersi dall'indagine storica sugli immobili. I nuovi inserimenti o la sostituzione degli edifici esistenti dissonanti dovranno necessariamente relazionarsi con i fronti contigui, allineandosi ad essi e armonizzandosi con i caratteri dei fabbricati storici circostanti. In caso di coperture continue e omogenee sui fronti non saranno ammessi interventi che implicino discontinuità parziali (alterazioni delle linee di gronda e di colmo, degli spessori o sostituzioni parziali dei manti di copertura), ma andranno privilegiati interventi unitari.
- e) Negli edifici a corte gli interventi dovranno conservare i caratteri propri dell'impianto tipologico e morfologico originario in particolare:
- il ruolo della corte quale elemento di collegamento tra lo spazio pubblico della strada e lo spazio privato interno e il rapporto gerarchico e sequenziale tra gli spazi liberi;
 - la funzione dei tracciati viari e dei percorsi nella genesi morfologica dell'insediamento e delle sue parti;
 - il rapporto tra i fronti rivolti sulla corte e i fronti affacciati su strada o spazio pubblico;
 - gli elementi formali e materiali di portici e ballatoi, comprese le ringhiere, i portali, gli androni, le pavimentazioni, il sistema distributivo primario, ecc.;
 - gli edifici rurali interni ai nuclei di antica formazione e oggetto di riconversione vanno conservati nei caratteri tipo-morfologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e nel loro reciproco rapporto all'interno dell'articolazione complessiva. Andranno conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (corte), esterni ove ancora esistenti (corsi d'acqua, vegetazione, ecc.) e con la viabilità storica.
- f) Negli edifici in linea i progetti dovranno conservare i caratteri propri dell'impianto tipologico e morfologico originario in particolare:
- il rapporto tra la corte, gli spazi di pertinenza e il fabbricato;
 - il ruolo dei fronti rivolti sui cortili e quelli affacciati su strada o spazio pubblico;
 - la semplicità e la linearità delle partiture e degli elementi costituenti;
 - gli elementi formali e materiali dei ballatoi (in genere rivolti verso la corte), comprese le ringhiere, i portali, le pavimentazioni, il sistema distributivo primario).
- g) I nuovi manufatti (edifici, antenne, mezzi pubblicitari, ecc.) non dovranno pregiudicare le visuali consolidate o ostacolare la percezione di elementi di pregio architettonico o paesaggistico.
- h) Gli edifici di costruzione recente nei Nuclei di antica formazione dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione per garantire un adeguato livello di decoro dei nuclei antichi. Interventi più invasivi, quali le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, dovranno produrre nuovi organismi edilizi che si armonizzino con gli edifici storici e gli spazi di pubblica fruizione circostanti, sia dal punto di vista tipo-morfologico che per gli ingombri volumetrici. Le scelte progettuali saranno sottoposte alla Commissione per il Paesaggio, garantendo un contraddittorio procedimentale.
- i) Gli spazi pubblici e gli arredi urbani dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto urbano storico, riproponendo le tecniche tradizionali nel trattamento delle superfici e nei materiali. Gli arredi dovranno essere uniformati. Le essenze vegetali degli spazi a parco saranno individuate tra la vegetazione locale. Negli interventi di riqualificazione andranno rimossi gli arredi e la cartellonistica incongruenti.

4. Prescrizioni per gli interventi diretti:

5. Parti Strutturali degli edifici:

- a) Le strutture murarie verticali vanno conservate, fatta salva la possibilità di consolidamenti e ripristini. In caso di accertata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità o imbibizione, sono consentite limitate demolizioni e ricostruzioni senza conseguenze per le strutture orizzontali esistenti.
 - b) Le strutture orizzontali vanno conservate fatto salvo la possibilità di consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale e senza traslazione delle stesse.
 - c) Le scale primarie che costituiscono la base dell'impianto tipologico e distributivo dell'edificio e andranno mantenute nella loro posizione, conformazione e composizione.
 - d) Le coperture vanno conservate fatta salva la possibilità di ripristini e sostituzioni nel rispetto delle tecnologie della tradizione locale, che non alterino l'inclinazione delle falde e linee di gronda esistenti. Sono ammesse unicamente aperture con infissi disposti sul piano di falda o a cavedio, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani sottostanti.
6. Impianti e nuove tecnologie:
- a) Gli impianti di sollevamento (ascensori, servo-scala, ecc) devono essere inseriti nel rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio e non devono comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico. I vani tecnici extracorsa non sono ammessi al di fuori della sagoma dell'edificio.
 - b) I nuovi impianti (condizionamento, riscaldamento, elettrico, ecc.) non possono essere installati in facciata. In caso di impossibilità gli stessi non dovranno essere visibili da vie o spazi pubblici. Le antenne radiotelevisive e paraboliche, oltre a rispettare quanto sopra, non possono essere più di una per unità edilizia.
 - c) L'utilizzo di sistemi e soluzioni tecniche per il risparmio energetico o connesse all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia (pannelli solari, ecc) devono essere integrati con le parti dell'edificio e rispettarne i caratteri.
7. Parti non strutturali degli edifici:
- a) Le finestre, i portoni e le vetrine vanno mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni, caratteristiche e proporzioni (rapporto pieni/vuoti e rapporto base/altezza dell'apertura) salvo che l'analisi storico/critica dell'unità edilizia non evidenzi necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti vanno restaurati, ripristinati o eventualmente sostituiti, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. L'oscuramento esterno deve essere del tipo a persiane all'italiana o ad antoni. Non sono ammessi avvolgibili.
 - b) Le parti in ferro (parapetti, grate e inferriate) devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate devono garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte e ben dimensionate con le aperture.
 - c) Le gronde e i cornicioni esistenti vanno conservati. Possono essere ripristinati mantenendo la misura dell'oggetto, i materiali e la forma. I canali di gronda devono essere a sezione tonda e in rame o lamiera zincata preverniciata di colore testa di moro.
 - d) Il manto di copertura in coppi va conservato o ripristinato, insieme ai camini, i torriotti, le altane, ecc. In caso di rifacimento del manto di copertura si prescrive l'utilizzo dei materiali della tradizione locale con esclusione dell'utilizzo di tegole tipo "marsigliesi".
 - e) I rivestimenti murari con intonaco a base di calce o a mattoni 'faccia a vista' vanno recuperati. Sono ammessi rivestimenti con malta di cemento solo per gli zoccoli degli edifici. In caso di sostituzione si dovranno utilizzare tecniche e materiali tradizionali escludendo soluzioni incoerenti o l'uso di rivestimenti plastici. Le proposte di rivestimento murario con altri materiali (legno, ceramica, laterizio, pietra naturale, ecc.) andranno valutate in relazione alla compatibilità con il fabbricato. Per i rivestimenti recenti incoerenti andrà valutata la possibilità di asportazione e ripristino nello stato originario.
 - f) Gli elementi architettonici originali che conferiscono riconoscibilità agli immobili e li caratterizzano per preziosità esecutiva (lesene, marcapiani, capitelli, bancali, mensole, cornici, sottogronda, meridiane in facciata, affreschi, decorazioni, cementi decorativi, ecc.), devono essere preservati e valorizzati. Solo in caso di accertata irrecu-

perabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali conservandone il disegno, la tipologia e i materiali.

8. Trattamento cromatico delle facciate: Le tinteggiature devono essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Le cromie sono quelle previste dal piano del colore, con preferenza per le tinte ottenute da terre naturali. Il colore va scelto in relazione e sintonia con quello degli edifici circostanti e può essere eventualmente concordato con lo Sportello Unico dell'Edilizia.
9. Parti esterne e aree di pertinenza:
 - a) Le scale esterne il relativo rivestimento vanno conservati o ripristinati con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento, ecc).
 - b) Gli elementi decorativi isolati quali fontane, scenari, edicole, arredi esterni, muri di recinzione e tutti gli altri elementi di pregio devono essere conservati e valorizzati.
 - c) Le pavimentazioni di cortili e androni, in modo particolare quelle in pietra, devono essere conservate e ripristinate. Quando non sia riconoscibile il disegno originario la nuova pavimentazione andrà realizzata con i materiali (l'acciottolato, il cotto, la beola, il granito, il porfido) e la trama in uso nella tradizione locale. In caso di passaggio di reti che comportino scavi e smontaggi parziali o totali di pavimentazioni storiche, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato, restaurando contestualmente l'intera pavimentazione qualora si intervenga in situazioni già degradate o compromesse.
 - d) Ai giardini storici o di pregio va garantita la massima tutela e riqualificazione. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione delle essenze arboree e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
 - e) Le aree verdi non possono essere pavimentate e ogni intervento previsto deve tendere all'incremento della dotazione arborea. Devono essere adottate soluzioni e materiali che mantengano il più alto tasso di permeabilità.
10. Negozi e delle vetrine
 - a) Le vetrine dei negozi devono avere infissi leggeri e di dimensioni contenute al fine di valorizzare l'immagine dei prodotti e della qualità dell'esercizio commerciale. Le vetrine delle unità commerciali inserite nella medesima unità edilizia devono essere il più possibile uniformate per tipologia, materiali e colori. In caso di sostituzioni oltre a quanto sopra le nuove vetrine dovranno essere predisposte in modo da ospitare le insegne.
 - b) Le serrande dei negozi in caso di sostituzione dovranno preferibilmente essere perforate o aperte.
 - c) Le insegne di esercizio devono svilupparsi all'interno dell'apertura della vetrina. L'insegna quale elemento di riconoscimento deve tendere all'eleganza per forma e cromie e concorrere a valorizzare l'immagine del centro storico, senza creare disordine o pregiudicare le visuali di pregio, i coni ottici e gli intonaci degli edifici monumentali. E' vietato lo sviluppo in facciata. In caso di accertata impossibilità tecnica la soluzione alternativa dovrà ottenere l'assenso degli organi deputati alla tutela della bellezza paesaggistica dei luoghi. Le insegne possono essere illuminate con faretti a luce indiretta, mentre è vietato illuminarle con luci dirette o intermittenti.
 - d) Le tende solari devono essere realizzate in modo che, aperte o chiuse, siano comprese nel rispetto dei contorni della vetrina. Dovranno comunque essere arretrate almeno di 20 cm. dal filo del marciapiede e quando aperte avere un'altezza dal marciapiede non inferiore a m 2.10 e comunque tale da non essere di intralcio ai pedoni. La coloritura e il tessuto delle tende poste su edifici storici o che costituiscono un corpo architettonico dovranno essere uniformi e armonizzarsi con l'edificio.
11. Prescrizioni tipo morfologiche nucleo storico di Castelletto:
 - a) Le ville storiche, tipiche del paesaggio dei Navigli e rappresentative del ruolo della borghesia nella società del tempo, dovranno essere oggetto di un accurato restauro filologico che ne rispetti la composizione, i materiali e i caratteri costitutivi originari e le privi di eventuali superfetazioni.

- b) Le cortine edilizie andranno preservate nei caratteri tipo-morfologici originari, eliminando le superfetazioni e ripristinando gli elementi compromessi o rimossi, emersi dall'indagine storica sugli immobili. I nuovi inserimenti dovranno necessariamente relazionarsi con i fronti contigui, allineandosi ad essi.
 - c) L'inserimento di nuovi impianti dovranno mantenere l'integrità del fabbricato. È esclusa la possibilità di aggiungere volumi o corpi tecnici estranei all'impianto originario o inserire impianti che compromettano l'integrità e la percezione di elementi architettonici di pregio.
 - d) Negli interventi sui parchi e giardini pubblici e privati di pertinenza andranno preservati e riqualificati i caratteri costitutivi (tipologia, materiali, vegetazione, ecc.). Qualora il loro impianto non sia più leggibile andranno ripristinati nello stato originario sulla base di una attenta ricostruzione storica o ricomposti seguendo lo schema e la composizione dei giardini tradizionali analoghi. Andranno rimossi gli elementi architettonici e vegetali incongruenti e salvaguardate le specie arboree e arbustive che rivestono valore storico per il pregio delle essenze, per l'età, per l'appartenenza a giardini e parchi monumentali o per il valore simbolico attribuito dai cittadini. Qualora sia inevitabile l'abbattimento, si dovrà procedere alla sostituzione con esemplari della stessa specie, se pregiata, di dimensioni analoghe e nel rispetto del disegno originario desunto, se necessario, dalla documentazione storica.
 - e) Le recinzioni storiche che rivestono importanza per il particolare disegno, i materiali o le tecniche costruttive impiegate andranno conservate e ripristinate preservandone i caratteri originari.
 - f) I progetti di recupero dovranno tenere in attenta considerazione le specificità proprie del rapporto consolidato tra architetture, giardini pertinenziali, Naviglio e percorsi storici, come unità culturale governata da una precisa intenzionalità progettuale.
 - g) Gli insediamenti agricoli attivi vanno preservati, favorendo il mantenimento della destinazione e degli elementi di connessione tra la funzione agricola e il sistema irriguo alimentato dai Navigli. Gli interventi sull'esistente dovranno contribuire alla conservazione, valorizzazione e ripristino dei caratteri storici e materici degli insediamenti e dei singoli edifici, dell'impianto agrario originario (suddivisione dei lotti, rete irrigua e stradale, manufatti idraulici, ecc.) e della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (filari, alberate, ripe boscate, sponde di rogge e fontanili, ecc.).
 - h) Gli insediamenti rurali oggetto di conversione funzionale vanno conservati nei caratteri tipologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e nel loro reciproco rapporti all'interno dell'articolazione complessiva. Andranno conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (corte) ed esterni (paesaggio agricolo, corsi d'acqua, vegetazione a filare, ecc.) e con la viabilità storica di accesso. Gli insediamenti rurali vanno salvaguardati nella visione d'insieme.
 - i) Gli interventi di riuso dovranno favorire l'inserimento di funzioni compatibili con l'impianto originario dell'insediamento, con i caratteri tipologici dei fabbricati e con il contesto paesaggistico.
 - j) Gli edifici di nuova costruzione dovranno inserirsi nel contesto consolidato senza occultare visuali panoramiche esistenti e senza porsi in modo intrusivo e dissonante con il paesaggio circostante. In particolare, dovrà essere posta attenzione alla visione d'insieme del nuovo e delle preesistenze, garantendo una percezione armoniosa degli insediamenti specie nei punti di connessione tra edificato, vie d'acqua, percorsi e aree agricole.
12. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà ad opera della Commissione per il Paesaggio nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Art.37. Edifici di pregio storico-architettonico

1. Sono edifici storici, religiosi, civili, militari, ville, ecc., individuati con apposita simbologia nella Carta, che costituiscono emergenze puntuali e d'insieme quali testimonianze significative della storia e della cultura locale. Comprendono sia i beni vincolati che gli immobili ritenuti di valore storico-architettonico.

2. Sugli edifici di pregio i progetti devono conseguire i seguenti obiettivi:
 - a) Mantenimento e valorizzazione dello stato dei luoghi attraverso opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, finalizzate alla salvaguardia dei caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti e dell'intero contesto in cui il bene è inserito;
 - b) In presenza di parchi e giardini, cortine edilizie, viste panoramiche, ecc., dovranno essere preservati i rapporti tra edificio e il paesaggio circostante, partendo da uno studio complessivo e accurato degli elementi qualificanti presenti nell'intorno;
3. In tali aree e fabbricati valgono le prescrizioni tipo morfologiche riportate all'art. 35 commi da 3 a 10 riferito ai Nuclei di antica formazione.
4. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà ad opera della Commissione per il Paesaggio nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Gli interventi sui beni culturali andranno sottoposti alla Soprintendenza per il parere obbligatorio di competenza.

Art.38. Viabilità storica e le piazze

1. La viabilità storica, individuata nella Carta, è formata da ogni manufatto che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una rilevanza nel corso del secolo desumibile da documenti storici e dalle tracce lasciate sul territorio. Può caratterizzarsi ad esempio per una particolare genesi del tessuto edificato lungo il tracciato, per i collegamenti con i luoghi o per la funzione svolta (via commerciale, militare, postale, ecc.).
2. In qualità di bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., al concetto di strada sono accostate, oltre al manufatto viario, anche le opere accessorie e di supporto al traffico quali ponti, muri di sostegno e di contenimento, opere idrauliche, lapidi, cippi, iscrizioni, dogane, edicole sacre, luoghi di sosta, fontane, arredi urbani, altre opere d'arte che sono parte integrante del "sistema strada" e che conservino anch'esse valore storico.
3. Le piazze storiche sono anch'esse beni culturali la cui importanza è legata al ruolo di centri nevralgici per la vita economica (mercato), religiosa, civile, militare della città e che svolgono ancora oggi la funzione di luoghi di rappresentanza e spazi di sosta per la comunità locale.
4. Per la viabilità storica e le piazze gli interventi edilizi ed urbanistici devono perseguire:
 - a) il mantenimento o il ripristino dei tracciati, della conformazione e degli originari elementi di arredo e di supporto alla viabilità;
 - b) la conservazione e riqualificazione delle pavimentazioni aventi valore storico, ove ancora presenti;
 - c) l'eliminazione delle alterazioni di tracciato, degli elementi di disturbo delle visuali di pregio e degli arredi dissonanti;
 - d) la proposizione di nuovi interventi sul tracciato, gli spazi pubblici e sulle cortine edilizie che si armonizzino con l'esistente preservandone i caratteri qualificanti e le visuali. Le nuove pavimentazioni e gli arredi urbani dovranno essere consone all'impianto e al ruolo della strada e della piazza.
4. Prescrizioni tipo morfologiche strada Mercadante:
 - a) la strada Mercadante, nel Medioevo Strada Mercatorum, svolgeva funzione di strada commerciale percorsa dai mercanti provenienti dal nord e metteva in comunicazione tutti i villaggi posti ad est del Ticino, congiungendo il Lago Maggiore con Pavia. E' una strada assai antica, risalente alla preistoria, che lambiva e collegava i mercati localizzati sul territorio. Ha la peculiarità di attraversare un territorio che è tuttora prevalentemente agricolo.
 - b) Per gli interventi da realizzare lungo il tracciato della strada Mercadante valgono le seguenti disposizioni:
 - ripristinare le condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione, arredo, segnaletica, ecc. e favorire il suo riutilizzo come percorso ciclo-pedonale e turistico, limitando il più possibile il transito di veicoli a motore.
 - recuperare i manufatti originari riconducibili all'impianto originario del tracciato quali elementi di supporto per la sua fruizione (ponti, recinzioni, cippi, case cantoniere, edifici storici legati al traffico, ecc.), ove esistenti, inserendo attività connesse alla valorizzazione turistica del percorso.

- rimozione o sostituzione degli elementi antiestetici con opere compatibili al contesto.
- evitare edificazioni dissonanti con il paesaggio rurale o che pregiudichino la visuale verso la campagna;
- laddove il tracciato lambisce le zone di espansione a sud del nucleo urbano dovrà essere garantita una fascia verde mitigazione a separazione della strada dai nuovi insediamenti. I nuovi edifici dovranno essere concepiti nel pieno rispetto dei caratteri propri della strada e del paesaggio circostante.
- evitare l'alterazione dei sedimi con pavimentazioni che non sono attinenti con la strada e tendere al recupero delle pavimentazioni originarie;
- posizionare una segnaletica uniforme e non invasiva che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
- evitare l'interramento o la canalizzazione dei corsi d'acqua naturali quando non indispensabile.
- garantire la conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo il percorso, integrandola o potenziandola ove necessario.
- Incentivare il recupero del paesaggio (naturale e antropico) lungo il percorso con interventi mirati, per le nuove piantumazioni impiegare vegetazione arborea e arbustiva tipica della zona, eliminare la presenza di essenze infestanti.

Art.39. Aree del paesaggio agricolo

1. Il paesaggio agricolo individuato nella Carta è composto da un insieme complesso di aree inedificate e agglomerati edilizi adibiti prevalentemente allo svolgimento dell'attività agricola. La trama del territorio agricolo è il risultato delle relazioni intercorrenti tra gli elementi caratteristici che lo compongono tra cui, complessi rurali, rete irrigua, manufatti idraulici, viabilità podereale e interpodereale, vegetazione di ripa e bordo campo, fontanili, ecc.
2. In tali aree sono ancora conservati i caratteri storici del paesaggio rurale, alcune delle colture tradizionali e le alberature tipiche della pianura irrigua (salici, pioppi, gelsi, aceri selvatici, ecc.), spesso frammiste a sistemi di coltivazione moderni che però non hanno alterato in modo significativo i caratteri strutturali dell'impianto territoriale originario.
3. Nel paesaggio rurale vi è altresì la presenza saltuaria di edifici caratterizzati da diversa destinazione e tipologia.
4. In questi ambiti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) Conservare i caratteri storici dell'impianto agrario;
 - b) Conservare la compattezza delle aree agricole evitando che le nuove infrastrutture o impianti producano la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
 - c) Favorire la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole, evitando la diffusione di pratiche agricole e colture incompatibili con il paesaggio agricolo locale o aventi ripercussioni negative sugli elementi vegetali autoctoni presenti sul territorio.
 - d) Garantire l'efficienza della rete irrigua attraverso opere di ingegneria naturalistica.
 - e) Governare le espansioni del nucleo urbano in modo da completare la forma urbana laddove sfrangiata e privilegiare nuovi inserimenti compatibili e armonizzati con il paesaggio agricolo limitrofo.
5. Gli interventi sulle aree agricole poste all'esterno del perimetro di iniziativa comunale sono soggette all'osservanza delle disposizioni dettate dal PTC del Parco del Ticino (DGR 7/5928 del 02.08.2001 e la DCR 7/919 del 26.11.2003) e comunque dovranno essere improntati alla conservazione degli elementi caratteristici del tessuto agricolo quali: la maglia fondiaria, la rete irrigua, i declivi naturali, la viabilità, l'edificato storico, i manufatti idraulici, le alberature, le colture agricole tradizionali, ecc.
6. La viabilità podereale e interpodereale va conservata e mantenuta in buono stato quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario per il transito dei mezzi agricoli. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo turistico e fruitivo.
7. Interventi sul reticolo irriguo:

- a) I fontanili attivi o nei quali è ancora presente l'acqua e il fenomeno della risalita vanno preservati, evitando opere di trasformazione, urbanizzazione ed edificazione per una fascia di 10 m misurati dalla testa e 200 m dall'asta, salvo previsioni di dettaglio dettate dallo studio del reticolo idrico minore. Tale disposizione non si applica all'interno dell'urbanizzato, ove lo stato dei luoghi non lo consenta. Le recinzioni sono consentite in forma di siepi di vegetazione arbustiva.
 - b) I fontanili attivi compromessi e quelli riattivabili vanno riqualificati, ripristinando anche la vegetazione di pertinenza in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale.
 - c) I percorsi delle rogge e dei canali irrigui vanno tutelati e valorizzati evitando alterazioni e interruzioni di tracciato, fatte salve le competenze degli enti gestori delle acque e compatibilmente con la tutela dei valori paesaggistici. È ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atta a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati.
 - d) I manufatti idraulici di valore paesaggistico o rappresentano testimonianza storica locale, vanno mantenuti. Le nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere alternative senza eliminare i vecchi manufatti.
 - e) La vegetazione di ripa e bordo campo va mantenuta e riqualificata.
8. Nuovi interventi all'interno del perimetro di iniziativa comunale:
- a) Gli strumenti di pianificazione attuativa e gli interventi diretti dovranno contribuire al completamento del disegno urbano a ovest della città, risolvendo le delicate problematiche legate allo sfrangiamento dell'edificato e alla ricomposizione dei fronti verso la campagna. Si dovrà porre attenzione alle visuali dalla campagna verso l'edificato, alla percezione degli insediamenti nel loro insieme e ad evitare che i nuovi fabbricati ostruiscano visuali verso aree di valore storico-paesaggistico.
 - b) I nuovi interventi dovranno convergere in un disegno unitario di ricomposizione del confine occidentale della città.
 - c) Andranno salvaguardate le visuali di pregio e ricomposte quelle compromesse dando attuazione alle soluzioni progettuali che, nate da uno studio attento delle viste dalla campagna verso la città e viceversa, risultano più coerenti.
 - d) La nuova viabilità a ovest, concepita in modo da limitare il più possibile il consumo di suolo agricolo, dovrà prevedere delle fasce di naturalizzazione e mitigazione lungo entrambi i margini delle carreggiate per risolvere la connessione tra il paesaggio urbano e il paesaggio rurale e contenere e valorizzare il percorso attrezzato ciclo-pedonale previsto lungo il tracciato. La vegetazione da inserire in tali fasce dovrà essere individuata tra quella tipica del territorio ed eventualmente concordata con il Parco del Ticino.
 - e) Nelle aree di completamento della zona sud della città i progetti dovranno inserirsi in modo discreto e armonico nel paesaggio rurale circostante e nei confronti della vicina strada "Mercadante" prevedendo eventualmente delle aree di separazione a verde tra edificato e aree agricole libere adeguatamente concepite per contenere gli impatti, valorizzare il contesto e rafforzare la funzione turistico-ciclabile del tracciato storico.
 - f) Nelle aree agricole a sud-est i progetti di natura sovra comunale dovranno comunque inserirsi nel pieno rispetto del paesaggio circostante limitando gli impatti sulle attività agricole presenti, salvaguardando e ampliando la fascia di valenza turistico-paesaggistica del Naviglio di Bereguardo e gli altri elementi di pregio presenti.
 - g) Per le aree libere all'interno del perimetro di iniziativa comunale per le quali non è prevista l'edificazione devono essere mantenuti i caratteri del paesaggio rurale. Le aree intercluse tra infrastrutture ed edificato, andranno mantenute in buono stato di conservazione, evitando forme d'uso abusivo o improprio (es. deposito di materiali di scarto, ecc.).
 - h) Le visuali consolidate e i punti panoramici che garantiscono la reciproca osservazione tra campagna, edificato e Naviglio vanno conservati. In particolare, i nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico con le preesistenze storiche uniformandosi negli ingombri e nei trattamenti cromatici, senza creare distonie e senza occludere visuali di pregio. Sono esclusi gli interventi che snaturano lo stato dei luoghi oggetto di visuale privilegiata. Le visuali esistenti vanno riqualificate e valorizzate, ripristinan-

do le visuali compromesse attraverso la rimozione o la mitigazione degli elementi di disturbo.

9. Infrastrutture:

- a) Le nuove infrastrutture (strade, ponti, ferrovie, ecc.) dovranno essere studiate in modo da limitare al massimo l'impatto sul paesaggio, sugli elementi di valenza storica e paesaggistica, sulla morfologia del terreno, sugli habitat naturali, sulle reti di fruizione turistica del territorio, ecc., ricorrendo a eventuali misure di mitigazione e compensazione paesaggistica.
 - b) Prevedere per le nuove opere caratteri tipologici, architettonici, materici, elementi di arredo, mitigazione e messa in sicurezza che siano compatibili con i caratteri del paesaggio urbano o rurale attraversato, adottando scelte specifiche per i diversi contesti e non soluzioni standardizzate e prefabbricate.
 - c) Non compromettere la continuità del sistema del verde, del paesaggio agrario e della rete irrigua e della viabilità interpodereale, evitando la formazione di spazi di risulta per i quali non siano previste destinazioni specifiche in modo da non generare situazioni di degrado, disordine ambientale e utilizzi impropri.
 - d) Evitare l'ubicazione di nuove infrastrutture in prossimità di beni di interesse storico-architettonico, dei nuclei di antica formazione e di visuali paesaggistiche e panoramiche di pregio in modo da non pregiudicare i loro caratteri qualificanti.
10. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà, ove competente, ad opera della Commissione per il Paesaggio nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Art.40. Insediamenti del paesaggio rurale

1. Gli insediamenti del paesaggio rurale, individuati sulla Carta, sono nuclei e aggregazioni insediative caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sorti in funzione dello svolgimento dell'attività agricola, comprendenti edifici ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale con funzione abitativa, produttiva, agricola, zootecnica, anche in taluni casi con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.
 2. Tali insediamenti, di formazione antica, intrattengono stretti legami con la rete irrigua, i percorsi storici e il paesaggio agrario circostante che vanno preservati.
 3. Ogni intervento edilizio manutentivo e/o conservativo, da attuarsi su fabbricati ed edifici in aree agricole, deve rispettare i criteri, i materiali e le tipologie di indirizzo progettuale indicate nell'abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino oltre alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di autorizzazione paesaggistica.
11. Edifici rurali:
- a) Il territorio agricolo va preservato, favorendo il mantenimento della destinazione e degli elementi di connessione tra la funzione agricola e il sistema irriguo alimentato dai Navigli. Gli interventi sull'esistente dovranno contribuire alla conservazione, valorizzazione e ripristino dei caratteri storici e materici degli insediamenti e dei singoli edifici, dell'impianto agrario originario (suddivisione dei lotti, rete irrigua e stradale, manufatti idraulici, ecc.) e della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (filari, alberate, ripe boscate, sponde di rogge e fontanili, ecc.). Vanno rimosse le superfetazioni.
 - b) Gli interventi di nuova edificazione isolati o interni agli insediamenti agricoli esistenti devono inserirsi nei tessuti rispettandone i caratteri storici e ambientali, gli aspetti tipologici, funzionali e architettonico-espessivi, riproponendo, ove possibile, forme e materiali tradizionali e limitandone il più possibile l'impatto sui nuclei originari e sul paesaggio circostante.
 - c) Gli insediamenti rurali e i mulini oggetto di conversione funzionale vanno conservati nei caratteri tipologici, morfologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e nei loro reciproci rapporti all'interno dell'organizzazione dei volumi edilizi. Andranno conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (corte) ed esterni (paesaggio agricolo, corsi d'acqua, vegetazione a filare, ecc.) e con la viabilità storica di accesso. Gli insediamenti rurali vanno salvaguardati nella visione d'insieme.

- d) I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici non più adibiti allo svolgimento dell'attività agricola sono consentiti qualora le nuove funzioni siano compatibili con il tessuto edilizio storico e pertanto non ne alterino i caratteri e gli elementi di pregio, quali tracciati stradali poderali ed interpoderali, rete irrigua, siepi, filari alberati, gli elementi storici riconducibili all'originaria partizione agraria.
 - e) I filari e la vegetazione marginale di valenza storico-paesaggistica lungo strade, sistema irriguo e Naviglio andranno salvaguardati, ripristinati e integrati.
12. Edifici e manufatti non rurali:
- a) Gli interventi edilizi e gli ampliamenti eventualmente ammessi interessanti edifici e insediamenti sorti in ambito agricolo ma con destinazioni d'uso e tipologia edilizia diverse, dovranno impiegare materiali e cromie in sintonia con il paesaggio agricolo circostante.
 - b) Per i manufatti non agricoli e gli impianti (tralicci, torri per ripetitori, ecc.) che per dimensione o caratteristiche abbiano impatto rilevante sul contesto, in quanto interferiscono con le visuali e i punti panoramici andranno valutate tutte le soluzioni possibili al fine di scegliere quella meno impattante sul paesaggio, adottando idonee misure di mitigazione, quali schermature vegetali, movimenti di terra, costruzioni leggere (pergolati, barriere, ecc.).
 - c) I manufatti non più in uso e per i quali non è possibile una conversione funzionale andranno rimossi.
 - d) Per le aree verdi di pertinenza di tali fabbricati le nuove piantumazioni o la sostituzione di quelle esistenti dovranno essere scelte tra le essenze locali.
13. Gli elementi detrattori quali la cartellonistica pubblicitaria e la segnaletica incongruenti andranno rimossi allo scadere delle autorizzazioni. I cartelli turistico-informativi andranno concepiti in modo che dimensioni, localizzazione, morfologia e cromatismi siano coerenti con il contesto e non occludano la visuale su beni storico-architettonici e/o su panorami di pregio paesaggistico.
14. Nelle fasce laterali del Naviglio di Bereguardo andranno osservate le indicazioni cogenti previste da eventuali Piani territoriali d'Area di competenza regionale.
15. La valutazione di compatibilità del progetto con il contesto paesaggistico tutelato avverrà, ad opera della Commissione per il Paesaggio competente per territorio nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Art.41. Fascia di sensibilità della Roggia Cardinala

1. La Roggia Cardinala è parte del tradizionale sistema irriguo che, traendo alimentazione dai Navigli, si snoda in un reticolo di canali che modella l'immagine del paesaggio del territorio lombardo garantendo il fiorire dell'agricoltura di pianura. Tale sistema, recependo e perfezionando il modello delle bonifiche cistercensi, è stato tramandato da generazioni di agricoltori potenziando la produttività dei terreni.
2. La Roggia, derivata nel 1392 dall'escavazione del Naviglio Grande e il cui tracciato in origine lambiva il nucleo urbano fornendo acqua all'abitato, è oggi completamente inglobata nel tessuto edificato, in parte a cielo aperto e in parte coperta. Nei tratti scoperti crea degli scorci di particolare pregio paesaggistico che sono divenuti luoghi di forte identità e caratterizzazione per la città e meritano una particolare attenzione.
3. Gli interventi dovranno recuperare i manufatti originali: mulini, chiuse, alzaie, ponti, opifici, ecc. che sono sorti in funzione della presenza dell'acqua e in stretta connessione con il canale.

4. Aree inedificate e di futura edificazione:
 - a) Nei tratti dove non sono previste nuove costruzioni o urbanizzazioni andrà mantenuta la naturalità dei luoghi.
 - b) Le nuove edificazioni previste nelle aree libere attraversate dalla Roggia dovranno valorizzare della stessa, creando delle fasce di salvaguardia adibite e attrezzate per la fruizione pubblica.
 - c) I nuovi edifici non dovranno occultare il tracciato e le visuali di pregio paesaggistico, né le altre emergenze storiche presenti lungo il tracciato o in prossimità.
5. Attraversamento dei tessuti urbani:
 - a) I tratti scoperti andranno mantenuti tali. In caso di interventi di sostituzione, lungo i tratti coperti e ove possibile, la Roggia andrà riportata a cielo aperto ripristinando il tracciato originario valorizzando le sponde e gli argini.
 - b) In caso di sostituzione degli immobili recenti e privi di qualità architettonica, i nuovi organismi edilizi dovranno ricucire il rapporto tra edificato e canale attraverso il mantenimento degli allineamenti con il tessuto storico. Laddove non sia presente un disegno dei tessuti riconoscibile, gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare gli arretramenti previsti dall'ordinamento a tutela dei corsi d'acqua, armonizzando la composizione architettonica con il contesto e prevedendo la sistemazione degli argini e delle sponde.

Art. 42. Paesaggi non ancora urbanizzati caratterizzati da relazioni visuali consolidate

1. Sono ambiti di completamento del tessuto urbano composte da aree libere o in fase di trasformazione. La loro ubicazione ai margini dell'edificato rende questi ambiti dei punti nevralgici per la connessione tra il paesaggio urbano e paesaggio agricolo e una risorsa per dare soluzione alla perdita di identità delle periferie. Alcune di queste aree sono altresì collocate in ingresso alla città, ne consentono la percezione allargata provenendo dall'esterno o dal territorio agricolo e sono parte di visuali consolidate nell'immaginario collettivo.
2. In tali aree i progetti devono puntare al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - a. La coerente ricomposizione dei margini del territorio edificato, creando nuove funzioni e paesaggi di qualità che connettano aree agricole e nuclei urbani, contribuendo a riqualificare anche le attuali periferie.
 - b. La salvaguardia di emergenze di pregio presenti in prossimità di tali ambiti e delle visuali che consentono la percezione di elementi di forte connotazione, quali campanili, canali storici, beni culturali, cinte murarie storiche, ecc.
 - c. Consentire il collegamento e la messa a sistema delle aree standard, delle funzioni di interesse generale e dei percorsi di fruizione ciclo-pedonale, anche avvalendosi del recupero e valorizzazione della viabilità storica.
 - d. Qualora i piani attuativi contengano ulteriori indicazioni paesaggistiche di dettaglio i progetti dovranno osservare sia i presenti criteri che i contenuti del piano attuativo in materia di tutela del paesaggio.
3. Area di completamento nord-est:
 - a) Le soluzioni progettuali proposte dovranno garantire la salvaguardia, la percezione e la fruibilità del complesso conventuale dell'Annunciata e della Roggia Cardinala, salvaguardando le visuali prospettiche e garantendo delle aree o fasce di tutela a verde.
 - b) I nuovi edifici non dovranno porsi in modo intrusivo per dimensioni, tipologia e materiali nei confronti dei canali storici e delle visuali di pregio paesaggistico, né con le altre emergenze storiche visibili anche da punti di osservazione distanti.
 - c) Per l'area naturalistica formatasi per lo spagliamento della Roggia Cardinala, durante la fase progettuale dovrà essere sviluppato uno specifico studio di approfondimento, in collaborazione con gli esperti del Parco del Ticino, finalizzato all'individuazione delle azioni più idonee da porre in essere prima di procedere alle attività di cantierizzazione degli interventi.

4. Area di completamento sud-ovest:
 - a) Gli interventi dovranno ricucire il rapporto tra ridisegno del confine occidentale della città e paesaggio rurale ponendo attenzione alla qualità della percezione dei nuovi insediamenti urbani dalla campagna.
 - b) La disposizione della viabilità e delle aree standard deve contribuire alla integrazione tra le aree verdi di progetto ed esistenti.
 - c) I nuovi percorsi ciclo-pedonali dovranno integrarsi a rete con quelli esistenti usufruendo della valorizzazione della Roggia Cardinala e della strada parco per creare collegamenti tra parti opposte della città e tra nucleo urbano e territorio agricolo.
 - d) Le nuove piantumazioni dovranno essere individuate tra le essenze tipiche del Parco del Ticino.
5. Area di completamento di Castelletto:
 - a) Gli interventi dovranno armonizzarsi con il contesto esistente valutando tutti i fattori di qualità paesaggistica e monumentale presenti quali il sistema dei Navigli e il reticolo idrico collegato, l'insediamento storico della Corte Gabaglia, il nucleo di antica formazione di Castelletto, la diffusa presenza di beni culturali e il paesaggio rurale ancora prevalente nell'intorno.
 - b) Considerate le tipologie edilizie prevalenti, sarà da privilegiare l'inserimento di edilizia a bassa densità e impatto, il ricorso a materiali e forme tradizionali del paesaggio abbatense.
 - c) I nuovi percorsi ciclo-pedonali dovranno integrarsi a rete con quelli esistenti usufruendo della presenza e valorizzazione dei Navigli.
 - d) Dovrà essere mantenuto il naturale andamento orografico del terreno e la sistemazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati limitrofi al paesaggio rurale dovrà relazionarsi con il verde circostante senza creare separazioni nette. Le nuove piantumazioni dovranno essere individuate tra le essenze tipiche del Parco del Ticino.
 - e) Gli edifici di nuova costruzione dovranno inserirsi nel contesto consolidato senza occultare le visuali panoramiche esistenti, i con visivi sui beni di interesse culturale e senza porsi in modo intrusivo e dissonante con il paesaggio circostante. In particolare, dovrà essere posta attenzione alla visione d'insieme del nuovo e delle preesistenze, garantendo una percezione armoniosa degli insediamenti dalla campagna, dai percorsi e dalle vie d'acqua nei punti di connessione.
6. Area di completamento produttivo sud:
 - a) La realizzazione di nuovi insediamenti produttivi dovrà garantire il contestuale inserimento di aree verdi pubbliche e private e piantumazioni per attenuare l'impatto dei nuovi edifici.
 - b) Nei punti di congiunzione con il territorio non urbanizzato il trattamento a verde della superficie dovrà armonizzarsi con la vegetazione delle zone agricole riproponendo se possibile la disposizione e le essenze tradizionali.
 - c) Il trattamento cromatico degli edifici e i materiali utilizzati dovranno essere consoni al contesto evitando l'utilizzo di colori troppo accesi che possono accentuare la percezione dei fabbricati.
 - d) Le aree di pertinenza dei capannoni non dovranno essere utilizzate per il deposito dei materiali o macchinari impiegati nel ciclo produttivo. Dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione e la sistemazione a verde andrà curata al fine di garantirne la sopravvivenza e il decoro.
 - e) Per i nuovi insediamenti terziario-produttivi, andrà data priorità alla collocazione delle aree a parcheggio ai piani interrati in modo da limitare il consumo di suolo e consentire il trattamento a verde delle aree di pertinenza superficiali.
 - f) Le insegne e la cartellonistica pubblicitaria dovranno essere consone al contesto per colori, illuminazione e dimensioni e non potranno fuoriuscire dalla sagoma dell'edificio. In caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione, l'alloggiamento e le caratteristiche di massima dei mezzi pubblicitari dovranno essere individuati nella fase di stesura del progetto complessivo del fabbricato.
 - g) Gli impianti e le tecnologie per il risparmio energetico non dovranno di norma essere visibili dall'esterno. Ove ciò non sia possibile, per accertate ragioni tecniche e strutturali, l'installazione dovrà essere concepita in modo da attenuare l'impatto sul

paesaggio anche utilizzando mascherature con strutture leggere o vegetazione. In caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione, l'alloggiamento degli impianti dovrà essere studiato insieme al progetto complessivo del fabbricato in modo che sia il più possibile integrato con le parti dell'edificio.

- h) Intorno agli insediamenti residenziali esistenti andrà garantita una fascia verde di separazione dai complessi produttivi ed inserimento paesaggistico che potranno anche svolgere funzione di rafforzamento della rete ecologica.
- i) Andrà data continuità ai percorsi ciclo-pedonali esistenti integrandoli con i nuovi in progetto. I percorsi dovranno essere attrezzati in modo da incentivarne la fruizione e renderli piacevolmente percorribili anche nei punti di attraversamento degli insediamenti produttivi.
- j) Le sistemazioni a verde in progetto dovranno essere realizzate con essenze autoctone dotate di certificato di provenienza. Le installazioni a verde dovranno essere monitorate per tutta la durata del cantiere e comunque per almeno due anni dopo la fine della fase di realizzazione, al fine di verificarne l'attecchimento e procedere con delle sostituzioni, ove necessario. Le piantumazioni, se possibile, dovranno essere eseguite prima dell'avvio della fase di cantiere a parziale mitigazione e mascheratura visiva degli impatti generati dal cantiere sulle aree naturali limitrofe e sul paesaggio.
- k) Le nuove aree a verde in progetto dovranno integrarsi e connettersi con quelle preesistenti in modo da preservare e rafforzare la struttura connettiva ecologica.

Art.43. Ambiti delle ville e giardini di interesse storico-architettonico e paesaggistico

1. Questa parte di città fu interessata, nel periodo della prima industrializzazione, dalla realizzazione di ville borghesi, in stile liberty, che con i connessi giardini di pertinenza formano un complesso architettonico paesistico unitario e coordinato. In tali ambiti si è sviluppata successivamente un'edilizia popolare pluripiano che ha saturato gli spazi residui e ha compromesso la qualità urbana dei tessuti. Rivestono importanza anche per la vicinanza al nucleo di antica formazione.
2. Le ville sono caratterizzate in prevalenza da una collocazione isolata nel singolo lotto di proprietà, da fronti impostati come affacci interni al giardino e dalla proposizione di elementi architettonici e distributivi consolidati ma reinterpretati ogni volta in forma originale. Sono caratterizzate da parchi e giardini privati di pregio paesaggistico-ambientale e dalla presenza di vegetazione di valore storico-monumentale. I giardini sono da considerare dei prolungamenti all'esterno della struttura formale dell'edificio, nei quali la disposizione e la scelta delle essenze ha seguito precise scelte di decoro e stile.
3. In tali zone:
 - a) Gli interventi sugli edifici di pregio devono partire necessariamente da un'attenta ricostruzione storica dell'origine e delle trasformazioni successive del fabbricato in modo da individuare gli elementi architettonici originari o qualificanti da mantenere e le aggiunte incoerenti da rimuovere.
 - b) I progetti da attuare sugli edifici e/o i giardini di pertinenza dovranno sempre rispettare e non compromettere il rapporto storico instaurato tra architettura, spazi a verde privato e vegetazione.
 - c) Gli interventi sui giardini e parchi privati dovranno essere improntati al mantenimento dei singoli organismi e dell'impianto storico dell'area verde, evitando l'impoverimento del patrimonio arboreo esistente.
 - d) Gli interventi sugli edifici esistenti dissonanti e sulle aree libere ed edificate limitrofe alle ville e relativi giardini dovranno essere rivolti alla riqualificazione del contesto paesaggistico in cui sono inseriti e che in molti casi contribuiscono a deteriorare.
4. Interventi sulle emergenze storiche:
 - a) Le ville storiche dovranno essere salvaguardate nelle loro componenti architettoniche, morfologiche e materiche e private degli elementi estranei e incongruenti con l'impianto originario. L'inserimento di nuovi elementi (impianti, nuove tecnologie, ecc.) dovrà rispettare i caratteri del fabbricato senza prevaricare le componenti storiche che lo caratterizzano.

- b) Sono da evitare gli interventi di riorganizzazione spaziale che alterino drasticamente gli assetti distributivi degli spazi interni e gli equilibri tra le partizioni che caratterizzano i fronti (rapporti tra pieni e vuoti, tra elementi decorativi, tra altezza e larghezza delle aperture, ecc.).
 - c) Gli ampliamenti e i sopralzi, ove ammessi, non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche ma dovranno esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio, divenendo parti organicamente strutturate dell'organismo originario.
 - d) Per i fabbricati che sono al contempo classificati come edifici di pregio valgono le ulteriori prescrizioni di dettaglio dettate per i nuclei di antica formazione.
5. Interventi sui parchi e giardini privati:
- a) I parchi e i giardini di pertinenza e le recinzioni storiche andranno preservati e riqualificati, mantenendo i caratteri costitutivi (tipologia, materiali, vegetazione, ecc.). Qualora il loro impianto non sia più leggibile andranno ripristinati nello stato originario sulla base di una attenta ricostruzione storica o ricomposti seguendo lo schema e la composizione dei giardini tradizionali analoghi. Andranno rimossi gli elementi architettonici e vegetali incongruenti e salvaguardate le specie arboree e arbustive storiche.
 - b) La sostituzione degli individui vegetali da abbattere dovrà avvenire, previa autorizzazione del Servizio Ambiente, nel rispetto dei disegni originari, con esemplari della stessa specie, se pregiata e coerente con il sistema del giardino, di dimensioni analoghe a quella degli organismi abbattuti e con modalità di trapianto tali da garantire l'attecchimento.
6. Nuove costruzioni e sostituzioni:
- a) Le ristrutturazioni o le sostituzioni, dovranno produrre nuovi organismi edilizi che meglio si armonizzino con il sistema degli edifici storici e connessi giardini di pertinenza, sia dal punto di vista tipo-morfologico che degli ingombri volumetrici.
 - b) Interventi di ristrutturazione urbanistica o su aree di dimensioni ampie dovranno creare delle zone di salvaguardia che integrino il sistema del verde esistente pubblico e privato, diano maggior respiro alle emergenze storiche e consentano di percepire meglio gli elementi di pregio.
 - c) Le visuali di qualità vanno conservate e ripristinate eliminando o mitigando gli elementi invasivi e incoerenti con l'intorno. A tal fine, i nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico con le preesistenze storiche uniformandosi negli ingombri e nei trattamenti cromatici, senza creare distonie e senza occludere visuali di pregio. Le nuove tipologie proposte dovranno essere coerenti con quelle degli edifici storici da preservare. Sono esclusi gli interventi che snaturano lo stato dei luoghi oggetto di visuale privilegiata.

Art.44. Ambiti del paesaggio urbano "quotidiano"

1. Il paesaggio urbano "quotidiano" comprende la parte del territorio urbanizzato risalente per lo più al ventesimo secolo e dove prevale una banalizzazione del linguaggio architettonico. Gli interventi non hanno costruito una nuova identità ai luoghi né una continuità con il nuclei di antica formazione.
2. Il rinnovamento del tessuto edilizio obsoleto dal punto di vista delle prestazioni energetiche deve costituire un'opportunità anche per la riqualificazione paesaggistica della città.
3. In tali ambiti:
 - a) Gli interventi di NC, RE1-2-3-4, RU1-2, dovranno favorire l'inserimento di tipologie edilizie consone ai contesti paesaggistici trattati, proponendo soluzioni progettuali di maggior caratterizzazione.
 - b) Gli interventi di cui alla lett. a dovranno essere portati ad un ripensamento del sistema del verde e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.
 - c) Preservare e sviluppare le cortine edilizie, ove permangono.

4. Interventi manutentivi sull'esistente:
 - a) I nuovi impianti (condizionamento, riscaldamento, elettrico, ecc.) non possono di norma essere installati in facciata. In caso di accertata impossibilità tecnica gli stessi non dovranno essere visibili da vie o spazi pubblici o dovranno essere adeguatamente mascherati e non interferire con la composizione e il disegno della facciata. Le antenne radiotelevisive e paraboliche, oltre a rispettare quanto sopra, non possono essere più di una per unità edilizia.
 - b) L'utilizzo di sistemi e soluzioni tecniche per il risparmio energetico o connesse all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia (pannelli solari, ecc) devono essere integrati con le parti dell'edificio o collocate in modo da limitare l'impatto visivo degli stessi.
 - c) Le aree verdi esistenti non possono essere pavimentate e ogni intervento previsto dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea e al mantenimento del più alto tasso di permeabilità.
 - d) Gli interventi che incidono sulle aree verdi di pertinenza dovranno rispettare e mantenere le alberature di alto fusto nonché le specie pregiate esistenti avendo cura di non danneggiarne l'apparato radicale e di garantire adeguato drenaggio e rifornimento idrico agli alberi.
5. Nuovi interventi e sostituzioni edilizie:
 - a) Negli interventi tesi a realizzare nuovi edifici la composizione delle facciate deve nascere dall'attenta valutazione dei rapporti di armonia e proporzione tra le parti e tra le parti e l'insieme e non una mera conseguenza dell'articolazione degli spazi interni dell'edificio. I progetti dovranno concorrere ad attribuire nuova identità e riconoscibilità ai luoghi.
 - b) I nuovi edifici devono inserirsi nel pieno rispetto dei caratteri delle preesistenze storiche eventualmente presenti nelle adiacenze, uniformandosi negli ingombri e nei trattamenti cromatici, senza creare distonie e senza occludere visuali di pregio.
 - c) Nei progetti finalizzati al recupero del sottotetto a fini abitativi i nuovi volumi aggiunti dovranno armonizzarsi con l'edificio preesistente e i suoi principi compositivi originari senza comprometterne le proporzioni.
 - d) L'alloggiamento degli impianti tecnologici dovrà essere studiato in fase progettuale ed gli stessi dovranno essere integrati nelle parti del fabbricato in modo da non essere visibili all'esterno.
 - e) Per le nuove piantumazioni la scelta delle specie e la disposizione delle stesse dovrà avvenire nella gamma delle essenze locali, sulla base delle caratteristiche proprie dell'area, del terreno e delle necessità specifiche delle singole specie. La disposizione della vegetazione dovrà rapportarsi con i fabbricati e le visuali.
 - f) I progetti che prevedono un ridisegno urbanistico dei lotti dovranno contribuire a potenziare e migliorare il sistema del verde e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti in linea con gli obiettivi di fruibilità del Piano dei Servizi.

Art.45. Ambiti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione produttiva

1. Sono le parti di città che negli anni '70 e '80 del ventesimo secolo hanno visto la formazione di tessuti a prevalente destinazione artigianale-produttiva e che oggi sono caratterizzate da un certo dinamismo nella successione degli eventi edilizi. In particolare i fenomeni più evidenti sono:
 - a) Il riutilizzo dei fabbricati esistenti con opere manutentive finalizzate al mantenimento della destinazione produttiva o alla riconversione verso funzioni commerciali;
 - b) Il riutilizzo di grandi complessi industriali con frammentazione delle proprietà a favore di destinazioni produttive o commerciali;
 - c) La sostituzione del tessuto esistente produttivo o residenziale e la nuova costruzione di edifici a esclusiva destinazione residenziale;
 - d) La dismissione di edifici produttivi senza immediata riconversione.
2. Sono ambiti che necessitano di particolare attenzione in quanto caratterizzati dalla convivenza tra residenza e attività produttive, dalla carenza nelle dotazioni di urbanizzazioni primarie e dal manifestarsi di episodi di degrado dovuti alla dismissione dei fabbricati

- produttivi, all'obsolescenza degli immobili non accompagnata da una adeguata manutenzione e ad un uso improprio delle aree di pertinenza.
3. In particolare, gli accorgimenti da adottare in questi ambiti riguardano:
 - a) L'innalzamento del livello qualitativo del paesaggio urbano attraverso la riqualificazione energetica e paesaggistica, anche con sostituzione, degli immobili e delle relative aree di pertinenza, la rimozione degli elementi estranei e dannosi.
 - b) Il potenziamento delle reti di urbanizzazione primaria, ove mancanti o carenti, e delle dotazioni di verde e servizi per le attività insediate.
 - c) Governare gli interventi di sostituzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica al fine di attuare una riqualificazione globale di tali ambiti.
 4. Prescrizioni generali:
 - a) Il trattamento cromatico e superficiale degli edifici e i materiali utilizzati dovranno essere consoni al contesto evitando l'utilizzo di colori troppo accesi che possono accentuare l'ingombro dei fabbricati.
 - b) Le aree di pertinenza dei capannoni non dovranno essere utilizzate per il deposito dei materiali o macchinari impiegati nel ciclo produttivo.
 - c) Le insegne e la cartellonistica pubblicitaria dovranno essere consone al contesto per colori, illuminazione e dimensioni e non potranno fuoriuscire dalla sagoma dell'edificio. In caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione, le caratteristiche e l'alloggiamento dei mezzi pubblicitari dovranno essere individuati nella fase di stesura del progetto complessivo del fabbricato.
 - d) Gli impianti e le tecnologie per il risparmio energetico non dovranno di norma essere visibili dall'esterno. Ove ciò non sia possibile, per accertate ragioni tecniche e strutturali, l'installazione dovrà essere concepita in modo da attenuare l'impatto sul paesaggio anche utilizzando mascherature con strutture leggere o vegetazione. In caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione, l'alloggiamento degli impianti dovrà essere studiato insieme al progetto complessivo del fabbricato in modo che sia il più possibile integrato con le parti dell'edificio.
 5. Interventi manutentivi sull'esistente:
 - a) Gli interventi sul patrimonio edilizio produttivo esistente dovranno tendere a limitare gli impatti paesaggistici e ambientali negativi attraverso la riqualificazione e la manutenzione periodica degli edifici e delle aree di pertinenza e la rimozione dei fattori di rischio per la sicurezza delle persone e dell'ambiente (amianto, bonifica dei siti contaminati, ecc.).
 - b) Le aree verdi esistenti non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea e al mantenimento del più alto tasso di permeabilità delle superfici di pertinenza.
 6. Nuovi interventi e sostituzioni:
 - a) Negli interventi finalizzati alla nuova realizzazione di edifici terziario-produttivi, andrà data priorità alla collocazione delle aree a parcheggio ai piani interrati in modo da limitare il consumo di suolo e consentire il trattamento a verde delle aree di pertinenza superficiali.
 - b) Intorno agli insediamenti residenziali esistenti andrà garantita una fascia verde di separazione dai complessi produttivi ed inserimento paesaggistico che potranno anche svolgere funzione di rafforzamento della rete ecologica.
 - c) Andrà data continuità ai percorsi ciclo-pedonali esistenti integrandoli con i nuovi in progetto. I percorsi dovranno essere attrezzati in modo da incentivarne la fruizione e renderli piacevolmente percorribili anche nei punti di attraversamento degli insediamenti produttivi.
 - d) Le sistemazioni a verde in progetto dovranno essere realizzate con essenze autoctone dotate di certificato di provenienza. Le installazioni a verde dovranno essere monitorate per tutta la durata del cantiere e comunque per almeno due anni dopo la fine della fase di realizzazione, al fine di verificarne l'attecchimento e procedere con delle sostituzioni, ove necessario.
 - e) Le piantumazioni, se possibile, dovranno essere eseguite prima dell'avvio della fase di cantiere a parziale mitigazione e mascheratura visiva degli impatti generati dal cantiere sulle aree naturali limitrofe e sul paesaggio.

- f) Le nuove aree a verde in progetto dovranno integrarsi e connettersi con quelle preesistenti in modo da preservare e rafforzare la struttura connettiva ecologica.
- g) La realizzazione di nuovi insediamenti produttivi dovrà garantire il contestuale inserimento di aree verdi pubbliche e private e piantumazioni per attenuare l'impatto dei nuovi edifici.
- h) Gli interventi che incidono sulle aree verdi di pertinenza dovranno rispettare e mantenere le alberature di alto fusto nonché le specie pregiate esistenti avendo cura di non danneggiarne l'apparato radicale e di garantire adeguato drenaggio e rifornimento idrico agli alberi. Le richieste di abbattimento verranno valutate in base a motivazioni di interesse pubblico e comunque dovranno comportare la sostituzione delle alberature con essenze analoghe, se pregiate, o autoctone.

TITOLO III
Organizzazione e pianificazione del commercio locale
DdP – PdS - PdR

Capo I
Il sistema commerciale

Art.46. Ruolo della funzione commerciale

1. Il PGT considera il commercio quale importante risorsa per il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione dei tessuti urbani consolidati e per il risanamento e la ri-vitalizzazione delle zone della città monofunzionali o in cui il sottoutilizzo e il degrado rischiano di comprometterne l'equilibrio insediativo.
2. Il PGT individua specifiche misure volte a tutelare e conservare gli esercizi commerciali di più antico insediamento o riconosciuti come di rilievo storico, nonché aree commerciali di peculiare interesse urbanistico. In tal senso si considera "centro commerciale naturale" l'organizzazione degli esercizi commerciali del nucleo di antica formazione del capoluogo e quello dei tessuti residenziali ad esso adiacenti che si affacciano sui principali assi viari urbani.

Art.47. Gli esercizi commerciali - tipologie

1. La definizione di esercizio commerciale discende dalla vigente normativa nazionale e regionale. A fini urbanistici si intende attività commerciale qualsiasi spazio adibito alla vendita e si articola nelle seguenti tipologie distributive: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita organizzate anche in forma unitaria (centri commerciali)

Art.48. Gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita

1. La localizzazione e l'apertura degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq è consentita in tutti i tessuti urbanistici ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura ove essa è puntualmente disciplinata.
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo le previsioni commerciali di media struttura di vendita devono essere preferibilmente ricercate all'interno delle aree di completamento o interessate dalla sostituzione di tessuti insediativi esistenti. L'insediamento delle medie strutture di vendita è espressamente disciplinato e dimensionato nei vari tessuti urbanistici.
3. Ai fini della pianificazione urbanistica l'insediamento delle medie strutture si differenzia in due categorie:
 - a) Insedimento nel patrimonio edilizio esistente: subordinato al reperimento della dotazione di parcheggio indotti dal cambio di destinazione nella quantità prevista dall'art.14;
 - b) Insedimento in immobile di nuova costruzione: subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali nella misura massima prevista pari a 100 mq ogni 100 mq di Slp. Con l'obbligo di reperire i parcheggi indotti dal relativo carico urbanistico. La monetizzazione può essere applicata solo sul restante fabbisogno di aree per dotazioni territoriali;
4. La creazione di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800 mq è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato al fine di mettere in relazione il tessuto edilizio circostante con le reti di accessibilità e di sosta.

Art. 49. Grande Strutture di vendita e struttura di vendita organizzata in forma unitaria

1. Per grande struttura di vendita si intende quella con superficie di vendita superiore a 2.500 mq. Per struttura organizzata in forma unitaria si intende una media o grande struttura di vendita in cui due o più esercizi commerciali risultano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico costituito da uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte ad attività commerciali aventi spazi di di-

- stribuzione funzionali per l'accesso ai singoli esercizi e con spazi servizi gestiti unitariamente. In questa definizione sono compresi il centro commerciale tradizionale, multifunzionale o il factory outlet center.
2. E' ammessa una nuova grande struttura di vendita, organizzata obbligatoriamente in forma unitaria e con superficie commerciale di vendita non superiore a 15.000 mq. di vendita, alternativamente nell'ambito di trasformazione ATS 2 o nell'ambito di trasformazione ATS 3;
 3. Ai fini della pianificazione urbanistica l'insediamento di una grande strutture di vendita o di una struttura di vendita organizzata in forma unitaria può essere attuato solo attraverso pianificazione attuativa o programmazione negoziata. Nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e dalla pianificazione regionale e provinciale in materia l'insediamento è comunque subordinato alle seguenti misure obbligatorie:
 - a) il complesso urbanistico edilizio da progettare si deve caratterizzare per l'armonica co-presenza di spazi e funzioni extra commerciali per le attività ricreative relative al tempo libero, allo sport-fitness, agli eventi culturali, allo spettacolo, anche cinematografico, ecc. che arricchisca la qualità del tessuto insediativo;
 - b) potenziare e migliorare l'accessibilità e la viabilità comunale urbana ed extra urbana attraverso infrastrutture di mobilità e sosta da realizzare con le idonee opere di ambientazione, equipaggiamento e mitigazione paesaggistica;
 - c) reperire le dotazioni territoriali nella misura non inferiore a 200 mq ogni 100 mq di SIp tenendo conto che la quota relativa ai parcheggi dovrà essere ripartita in strutture multi piano e/o interrato nella misura non inferiore al 50% mentre la restante parte di parcheggi dovrà essere adeguatamente piantumata;
 - d) realizzare a cura e spese dei proponenti interventi di riqualificazione dello spazio e dell'arredo urbano del "centro commerciale naturale" e/o a sostegno dell'imprenditoria degli esercizi di vicinato.
 4. Nel rispetto delle condizioni previste in materia di standard urbanistici, può altresì essere ammessa la realizzazione di strutture di vendita organizzate in forma unitaria con superfici di vendita non superiore a 5.000 mq anche nei pre-vigenti piani attuativi aventi destinazione produttiva, purché siano state completate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria in essi previste. Se tale condizione è assolta si può procedere alla variante di riassetto generale di detti piani.
 5. Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche del "centro commerciali naturale".

TITOLO IV
Struttura e articolazione urbanistica del territorio
DdP – PdS - PdR

Capo I
Qualificazione del Territorio

Art.50. Strutturazione del territorio comunale

1. Il territorio comunale viene qualificato e differenziato dagli atti di PGT con la seguente struttura:
 - a) Ambito del territorio agricolo - paesistico e naturale (PdR);
 - b) Ambito della città consolidata (PdR);
 - c) Ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale (PdS);
 - d) Ambito della trasformazione strategica (DdP)
2. Gli ambiti sono a loro volta articolati, nel rispetto della vigente normativa regionale, in base alle specificità territoriale e disciplinati attraverso disposizioni la cui valenza è prescrittiva. Negli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano le disposizioni sono di indirizzo e divengono vincolanti con i piani attuativi e i programmi integrati di intervento approvati e resi efficaci dalle convenzioni urbanistiche.

Capo II
Il territorio agricolo paesistico e naturale

Art.51. Disciplina generale del territorio agricolo paesistico e naturale

1. L'Ambito agricolo del Comune di Abbiategrasso è localizzato all'esterno del perimetro di iniziativa comunale orientata del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle Ticino. Tale ambito comprende le aree rurali in cui viene prioritariamente esercitata l'attività agricola e zootecnica e in cui sono presenti unicità naturalistiche ed elevata qualità paesistica che il PGT intende preservare.
2. Il PGT salvaguarda i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica, la diversificazione delle attività agricole e la tutela del patrimonio edilizio rurale esistente. Il piano concorre alla conservazione delle aree naturali protette e alla preservazioni del territorio naturale, della flora e del patrimonio faunistico e il mantenimento biologico ed ambientale. In tali aree trovano applicazione tutte le norme e i procedimenti di valutazione e tutela ambientale prevista dall'ordinamento per tutti gli interventi o attività in grado di modificare l'equilibrio naturale.
3. Ai soli fini della pianificazione urbanistica comunale l'ambito agricolo di cui al comma 1 è distinto in:
 - aree agricole di valenza naturalistica
 - aree agricole di valenza produttiva
4. Nell'ambito agricolo la funzione prevalente e qualificante è quella agricola – agrituristica comprensiva di tutte le attività ritenute complementari a quella agricola da norme regionali e nazionali. Il PGT in conformità al PTCP della Provincia di Milano individua planimetricamente insieme agli insediamenti rurali esistenti anche le relative aree di pertinenza visiva o funzionale.
5. Nell'ambito agricolo trovano applicazione, fatto salvo il rispetto di più restrittivi limiti eventualmente previsti in alcune zone del PTC del Parco del Ticino, le disposizioni del titolo III della l.r. 12/05 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura e i relativi indici di fabbricazione sotto elencati.

Nuova residenza agricola	attività colturale	IF
abitazione dell'imprenditore agricolo - dipendenti	Orto - floro - vivaistico	0,06 mc/mq
abitazione per esigenze dell'imprenditore agricolo	Terreni agricoli in genere	0,03 mc/mq
abitazione per esigenze dell'imprenditore agricolo	Terreni a bosco - pascolo	0,01 mc/mq

Attrezzature produttive agricole	attività colturale	RC
----------------------------------	--------------------	----

Serre	-	40%
Stalle, magazzini, silos, locali per lavorazione e vendita	Orto - floro - vivaistico	20%
Stalle, magazzini, silos, locali per lavorazione e vendita	Terreni agricoli in genere	10%

6. Ogni intervento edilizio sino alla ristrutturazione edilizia, da attuarsi su fabbricati ed edifici in ambito agricolo, deve rispettare i criteri, i materiali e le tipologie di indirizzo progettuali indicate nell'abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino oltre alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di autorizzazione paesaggistica.
7. Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del PGT, costituiscono il riferimento fondiario per gli interventi nelle aree agricole. In tali aree l'unità di intervento ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di ciascuna azienda, singola o associata, compresi nel territorio comunale o in comuni contermini. Su tutte le aree computate a fini di nuova edificazione è istituito un vincolo di non edificazione che dovrà essere debitamente trascritto nei registri immobiliari ai fini del rilascio del titolo abilitativo.
8. Qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli il PGT promuove lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo quali l'offerta di servizi ambientali ricreativi per il tempo libero e l'agriturismo. Gli interventi edilizi necessari a tale scopo devono riguardare in primo luogo il riuso del patrimonio edilizio esistente.
9. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente titolo, si rimanda alle norme di attuazione del PTC del Parco del Ticino.

Art.52. Aree agricole di valenza naturalistica

1. Fanno parte del sistema delle aree agricole di valore naturale e ambientale le aree protette, costituite in particolare dal parco, le riserve e le aree protette di rilievo internazionale caratterizzate da una configurazione geomorfologica a terrazzi fluviale del Ticino e da corsi d'acqua minore con la presenza di zone boscate, aree coltivate e vegetazione ripariale.
2. Le aree agricole di valenza naturalistica sono quelle localizzate all'interno del Parco Naturale della Valle del Ticino istituito con la legge regionale 12 dicembre 2002 n. 31 e la cui disciplina è stata approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. VII/919 del 26.11.2003. Tale zona comprende la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e il Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) dei boschi del Ticino.
3. In tali aree il PGT assicura:
 - a) la conservazione o la ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e dei sistemi vegetali e forestali.
 - b) la salvaguardia dei processi naturali, gli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
4. Nelle aree agricole di valenza naturalistica trovano applicazione prescrittiva e prevalente la disciplina, gli indici e le destinazioni ammesse dalle norme tecniche di attuazione del Parco Naturale della Valle del Ticino.
5. Ai fini della precisa individuazione degli interventi ammessi si fa diretto riferimento all'azonamento del Parco e alle zone del fiume Ticino (T), all'area di divagazione fluviale del Ticino (F), alle zone naturalistiche perifluviali (A-B1-B2), alle zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali (B3) e alle zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico (C1). In queste aree sono vietati gli interventi che alterano gli equilibri naturali del suolo, del sottosuolo, dell'acqua e della flora.

Art.53. Aree agricole di valenza produttiva

1. Le aree agricole di valenza produttiva sono quelle localizzate all'interno del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino la cui disciplina è stata approvata con Delibera di Giunta Regionale n. VII/5983 del 02.08.2001. Si tratta di aree ad alta vocazione produttiva agricola con ordinari vincoli di tutela idonee per tradizione vocazione e specializzazione ad una attività di produzione di beni agro-alimentari.
2. In tali aree il PGT favorisce:

- a) L'attività di aziende che utilizzino tecniche ad elevata compatibilità ambientali e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti;
 - b) la realizzazione di attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento, alla mitigazione delle emissioni inquinanti alla trasformazione e all'ammodernamento delle sedi operative delle aziende agricole.
3. Nelle aree agricole di valenza produttiva trova applicazione prescrittiva e prevalente la disciplina, gli indici e le destinazioni, qui riassunte, ammesse dalle norme tecniche di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Ai fini della precisa individuazione degli interventi si fa diretto riferimento all'azonamento del Parco ovvero alle zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (C2) e all'ambito agricolo e forestale (G).
 4. Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
 - MS – RS – RC – RE1
 - l'ampliamento massimo di 200 mc per ogni nucleo familiare ivi residente, a condizione che l'edificio non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la l.r. n. 33/1980. L'ampliamento, anche se attuato in tempi, diversi comprende i nuovi accessori e gli accessori interrati eccedenti la sagoma fuori terra dell'edificio.
 - il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie esistenti facenti parte integrante dell'edificio principale.
 - le recinzioni nel rispetto del limite massimo di 10 mq ogni mq di superficie coperta esistente e una altezza massima di 2 m. Le stesse dovranno essere realizzate con elementi trasparenti naturali e con fondazioni interrate e armonicamente inserite nel contesto.
 5. Per le attività produttive, commerciali e ricettive esistenti e in attività sono consentiti i seguenti interventi:
 - MS – RS – RC – RE1
 - l'ampliamento se finalizzato al risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti e/o documentate esigenze produttive ed occupazionali. L'ampliamento della superficie coperta del fabbricato esistente all'approvazione della variante del PTC non potrà essere superiore al:
 - 50% per edifici fino a 1.000 mq;
 - 20% per edifici superiori a 1.000 mq
 6. Per le strutture esistenti adibite a funzioni turistico, ricreative e/o sportive attive sono ammessi gli interventi di:
 - MS – RS – RC – RE1
 - l'ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente, a condizione che il fabbricato non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la legge regionale n. 33/1980
 7. Per gli interventi di cui ai commi 5 e 6 l'altezza massima consentita è di m 8 misurati dal piano naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, fatte salve maggiori altezze preesistenti che non potranno, in ogni caso, essere superate. Le recinzioni dovranno avere una altezza massima di 2 m, essere realizzate con elementi trasparenti naturali e con fondazioni interrate e armonicamente inserite nel contesto.

Art.53.1 Aree Tutela Paesaggistica Sovracomunale

1. L'Area di Tutela - ATPS – è destinato alla preservazione dell'ambiente paesaggistico interna al perimetro di Iniziativa Comunale costituita da un'ampia porzione di territorio di particolare pregio ambientale con un'importante sistema produttivo agricolo.
2. L'utilizzo dell'area, in particolare la porzione a sud-est compresa tra il vecchio perimetro IC ed il nuovo, dovrà essere volto a preservare le caratteristiche e a valorizzarne le peculiarità, e dovrà essere oggetto di interventi panificatori preceduti da accordi di copianificazione tra il Comune ed il Parco del Ticino. La progettazione di tale area dovrà avere esclusivamente finalità agricole di livello sovra locale ed indirizzata alla valorizzazione e tutela degli insediamenti agricoli e del paesaggio agrario.

3. I parametri urbanistici della ATPS sono quelli indicati all'art. 51 e quindi delle disposizioni del titolo III della l.r. 12/05 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. La possibilità di promuovere funzioni sovra-locali diverse potrà avvenire esclusivamente con il coinvolgimento dei soggetti istituzionali sovra-comunali interessati.

Art.54. Interventi strategici di miglioramento e sviluppo del sistema agro-zootecnico

1. Nel PGT assumono carattere strategico e prioritario tutti gli interventi finalizzati ad incrementare la produttività, la competitività e la multifunzionalità delle aziende agricole abbiatensi che possono beneficiare di finanziamenti pubblici previsti dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 o da altre norme regionali e nazionali.
2. Nei casi in cui l'ammissione ai finanziamenti dei progetti di cui al comma 1 dipenda dal sollecito rilascio di provvedimenti paesistici e di titoli edilizi, su iniziativa dell'imprenditore agricolo, può essere attivato un procedimento combinato che attraverso la conferenza di servizi faccia corrispondere le valutazioni paesaggistiche degli enti competenti con i tempi di verifica di conformità da parte degli sportelli unici comunali.

Art.55. Interventi di riuso del patrimonio edilizio e urbanistico rurale

1. Il PGT individua nelle tavole di assetto del territorio, in conformità ai prevalenti disposti del PTC del Consorzio del Parco della Valle del Ticino, gli insediamenti rurali dismessi e i fabbricati per i quali, per funzione e tipologia, è stato accertato che non svolgono una funzione diretta alla conduzione del fondo. In tali immobili sono ammesse destinazioni e funzioni atte a conseguire un'adeguata plurifunzionalità come indicata al successivo comma 3 e il necessario presidio del territorio agricolo. Il carico insediativo prodotto dal recupero funzionale risulta coerente con il Piano nei Servizi. L'eventuale dismissione o riattivazione di insediamenti rurali va comunicata al Comune e al Parco e comporta il successivo adeguamento degli elaborati del PGT.
2. Gli insediamenti di cui al comma 1 sono classificati in categorie, classe e tipologia di intervento ammesso:

categoria	Insedimenti rurali	classi qualità
A	Complessi di edifici di valore ambientale	1 - 2 - 3
B	Complessi di edifici di interesse storico-architettonico	1 - 2 - 3
classi qualità	descrizione edifici	Interventi
1	di alto valore architettonico tipologico, storico ambientale	RS - RC
2	che caratterizzano la struttura del complesso	RE - 1
3	di scarso o nullo valore superfetazioni elementi deturpanti	RE - 1 - 2 - 3

3. Nel rispetto della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole produttive è ammessa da parte dell'avente titolo la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o per gli usi di interesse collettivo previsti dal PTC del Parco del Ticino quali: scuole, case di riposo, centri vacanza, esercizi di vicinato, strutture per il tempo libero e le attività sportive, culturali e ricreative all'aperto. Sono altresì consentite le strutture destinate all'attività ricettiva, di ristorazione e di residenza degli addetti contenute nella percentuale della superficie utile di intervento previste nelle singole zone del PTC, mentre la superficie residua deve essere destinata a strutture per il tempo libero e lo sport. E' vietato insediare nuove attività economiche commerciali di media e grande struttura di vendita e/o produttive di tipo industriale o artigianali di tipo manifatturiero relative a comparti comunque estranei al settore primario.
4. Per gli edifici rurali edificati dopo l'entrata in vigore della l.r. n. 93/80 con asservimento dei medesimi all'attività agricola, non è consentito insediare funzioni diverse da quella agricola.
5. Ove ammesso, l'intervento di riuso è sempre subordinato alle seguenti condizioni:
 - a) L'esistenza delle urbanizzazioni indispensabili per le destinazioni d'uso previste o la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche. La realizzazione di dette opere deve precedere il recupero dell'insediamento.

- b) L'impegno trascritto nei registri immobiliare del proprietario o avente causa a mantenere per 10 anni l'uso agro forestale dei suoli;
 - c) La realizzazione, nelle immediate vicinanze dell'edificio recuperato, di superfici forestali non recintate o comunque piantumate, rispettose delle caratteristiche del contesto, deve essere pari al doppio dell'insediamento oggetto di intervento. In caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti agli edifici oggetto dell'intervento o aree distanti da questi ultimi, ubicate anche in altri siti, il comune richiede la monetizzazione delle superfici di cui trattasi.
6. Sono ammessi interventi di MS, RS, RC e RE-1-2, senza demolizione, che non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento e dei volumi. E' ammesso il recupero volumetrico di portici e avampartici. E' ammessa la demolizione ricostruzione (RE-3) esclusivamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico purché sia garantito l'inserimento ambientale con il ricorso alle tipologie architettoniche tipiche della zona indicate nell'Abaco del territorio del Parco del Ticino.
 7. Il mutamento d'uso e gli interventi conseguenti non potranno comunque alterare i caratteri e gli elementi del contesto, quali tracciati poderali, i canali o fossi di irrigazione, le siepi e i filari alberati o l'originaria partizione agraria.
 8. Il mutamento di destinazione d'uso deve sempre avvenire attraverso un intervento indiretto ovvero un titolo edilizio il cui rilascio o la cui efficacia siano subordinati alla sottoscrizione di specifica convenzione o un atto unilaterale d'obbligo relativo:
 - all'assetto planivolumetrico,
 - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione,
 - al reperimento di aree standard nella misura prevista,
 - all'esecuzione delle opere di mitigazione forestale previste al comma 3.

Art.56. Indicazioni per il recupero di edifici e insediamenti rurali dismessi

1. Il recupero degli insediamenti rurali dovrà essere condotto ponendo la massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'impianto urbanistico, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto esterno (recinzioni, visuali, alberature, viali di accesso, idrografia superficiale, ecc.) e potrà, ove ammesso, essere limitato ad una porzione dell'insediamento rurale.
2. Gli interventi di restauro (RS) di risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE-1) dovranno essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volte ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate. L'abaco delle tipologie rurali della Valle del Ticino costituisce elemento prescrittivo nella progettazione e nella realizzazione delle opere.
3. La chiusura dei porticati, intesi quali fabbricati separati costituiti da una copertura poggiante su pilastri e fienili o assimilabili, laddove è consentita dal PTC deve avvenire con pareti vetrate. A seguito di adeguati studi progettuali, ai fini della chiusura può essere fatto ricorso ad altri materiali tali da garantire comunque il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale le caratteristiche originarie dell'edificio. Gli elementi preesistenti che per forma, materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e riadoperati in loco.
4. I materiali da usare sono, salvo diverse situazioni esistenti:
 - Tetti in coppi;
 - Travi di copertura in legno;
 - Pilastri e lesene in mattoni a vista, ad eccezione delle parti originariamente intonacate;
 - Serramenti e persiane in legno;
 - Balconi e davanzali e opere in pietra non lucidati.
5. Non sono consentite divisione degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietato realizzare muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.

Capo III Ambito della città consolidata

Art.57. I tessuti urbanistici della città esistente

1. La città consolidata comprende tutte le parti urbanizzate di Abbiategrasso. Essa include i Nuclei di antica formazione, la località di Castelletto, di Mendosio e del quartiere Mirabella. La città consolidata si articola in tessuti urbanistici riconoscibili per i caratteri del sistema insediativo, quelli morfo-tipologici, funzionali e percettivi.
2. Per tessuti urbanistici si intende l'organizzazione territoriale urbanistico/edilizia che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine della prevalenza di una o più significative funzioni urbanistiche.
3. Per la città consolidata, il PGT sviluppa una strategia diretta primariamente al recupero, alla riqualificazione, anche attraverso interventi di sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto, al completamento ed alla densificazione della trama urbanistica della città nel rispetto della peculiarità del contesto ambientale.
4. I tessuti urbanistici individuati nella città consolidata nelle tavole di assetto del territorio sono:
 - Nucleo di antica formazione del quadrilatero storico;
 - Nucleo di antica formazione di evoluzione storica;
 - Tessuto di recupero e conservazione;
 - Tessuto delle architetture e dei giardini privati;
 - Tessuto residenziale multifunzionale;
 - Tessuto residenziale prevalente;
 - Tessuto di rinnovo e riqualificazione;
 - Tessuto produttivo multifunzionale;
 - Aree di valenza paesaggistica perequativa;
 - Aree non soggette a trasformazione;
 - Zone di rispetto cimiteriale

Capo IV I nuclei di antica formazione

Art.58. Disciplina generale dei nuclei di antica formazione

1. Il PGT individua quali nuclei di antica formazione le aree di più antico insediamento quali il centro urbano storico caratterizzato dalla presenza di sedi amministrative, religiose e commerciali; esso è dotato di impianto urbanistico complesso con diffusa presenza di edifici monumentali e/o elementi architettonici di pregio. Sono stati altresì individuati quali nuclei originari di antica formazione, sebbene con capacità di attrazione più limitata rispetto al centro, la zona di San Pietro, la località Castelletto e Cascinello Mendosio, caratterizzati da cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei di antica formazione anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici, le aree inedificate, il verde, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente.
2. Ai fini della pianificazione urbanistica comunale, i nuclei di antica formazione di cui al comma 1 sono distinti in:
 - **nucleo di antica formazione del quadrilatero storico**
 - **nuclei di antica formazione di evoluzione storica**
3. Obiettivo prioritario è il mantenimento e la ricomposizione del paesaggio urbano storico e l'identificazione delle originarie relazioni con il contesto. La tutela dell'integrità della rete viaria, dell'impianto urbano e il mantenimento delle tipologie edilizie dovranno concorrere a conservare i caratteri di unicità e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici, la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, i materiali, i colori, ecc.
4. In coerenza con il PTCP, le presenti Regole sono integrate con le sotto elencate prescrizioni volte al mantenimento dei caratteri di tipicità locale quali: la componente architettonica, i materiali di finitura, le pavimentazioni esterne, ecc. Gli interventi di sostituzione o

- nuova costruzione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologici, funzionali sia per quelli architettonici ed espressivi.
5. Le prescrizioni di tipo morfologico da rispettare nei progetti edilizi sono quelle dell'art. 36.
 6. Prescrizioni in caso di intervento indiretto:
 - Gli interventi di RE e RU tramite il ripristino, la sostituzione, il riordino e la ricomposizione degli elementi di facciata degli edifici, devono reinterpretare criticamente gli edifici di minor qualità per coniugarli con la morfologia del tessuto edilizio storico, prestando attenzione al ripristino del filo stradale, alla quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne, ai materiali e alle finiture.
 - Per gli edifici, ritenuti dall'analisi storico/critica in contrasto con il tessuto circostante, è consentita la sostituzione edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione.
 7. Contenuto generali dei progetti:
 - Per gli interventi di MS o RC che non alterano l'esterno degli edifici, gli elaborati grafici possono essere eseguiti in scala 1:100 e limitarsi alla documentazione prevista dal regolamento edilizio.
 - I progetti per interventi di categoria superiore a quelli di RC devono contenere una documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc. E' sempre obbligatoria la documentazione fotografica atta a inserire il lotto all'interno del contesto urbano ed a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali).
 8. Contenuto particolare dei progetti edilizi e dei piani attuativi di recupero:
 - un rilievo in scala 1:50 comprendente planimetrie, prospetti e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia od elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio), onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.
 - Un rilievo del verde in scala 1:100 con indicazione delle essenze e relative dimensioni;
 - La relazione fotografica contenente particolari architettonici costruttivi e decorativi, stato di fatto delle strutture e dei particolari qualificanti dell'interno dell'edificio;
 - Una relazione descrittiva dei tipi di pavimentazioni ed altri elementi di finitura, strutture murarie e materiali di finitura, strutture dei solai, dei soffitti e delle coperture, elementi qualificanti gli spazi esterni, attuali destinazioni d'uso, operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e gradi di intervento previsti dal Piano. Dovrà altresì essere indicato il intervento progettuale con indicazione del trattamento della superficie esterna ed interna, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani nonché le rifiniture murarie esterne con materiali, colori, ecc.;
 - Il progetto esecutivo di intervento, da redigersi in scala 1:50, dovrà specificare: il trattamento della superficie esterna ed interna, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani; le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo d'intonaco ed il colore, i tipi e i materiali degli infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc.. (elaborati in scala 1:10 o 1:20; 1:50 o 1:100); le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (colorate in rosso).
 9. Contenuto particolare dei piani attuativi di recupero: I piani attuativi di recupero nonché i titoli edilizi devono essere corredati dallo schema di convenzione urbanistica per gli aspetti piano volumetrici, morfologici e di compensazione nei casi di incremento del carico urbanistico.
 10. Architetture di pregio: Su tali edifici si interviene nel rispetto dei principi paesaggistici del titolo II. Preliminarmente alla presentazione del titolo abilitativo e previo assenso della commissione del paesaggio, ove risultasse, da specifica documentazione, l'assenza di caratteri architettonici di qualità, possono essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali. La ricostruzione dovrà rispettare gli elementi di allineamento e di percezione visiva consolidatisi nel tempo e comunque i principi del titolo II delle presenti regole.

Art.59. Nucleo di antica formazione del quadrilatero storico

1. Il Nucleo di antica formazione del quadrilatero storico identifica il tessuto più antico e riconoscibile contenuto all'interno dell'originario sistema difensivo dei bastioni. Arricchito dalla presenza di numerosi edifici monumentali e di pregio architettonico è caratterizzato da una elevata densità che produce un paesaggio che, nel rispetto della tradizione edilizia e dei materiali della pianura lombarda, ospita funzioni plurivalenti sia private che pubbliche che definiscono l'identità socio economica della città.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Nel nucleo di antica formazione è prioritario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente tramite interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla salvaguardia dei requisiti igienico sanitari, nonché alla migliore utilizzazione dello stesso. Gli interventi devono mirare alla conservazione dei valori ambientali, nel rispetto del significato storico complessivo della zona, della qualità architettonica delle strutture edilizie, dei monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme, nel rispetto dei caratteri fondamentali della classe tipologica cui appartiene ogni unità edilizia.
 - b) Ogni intervento edilizio nel nucleo storico deve sempre ricercare l'inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso. Nel caso di ricostruzioni e ristrutturazioni, l'altezza massima prevalente di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti. Tale altezza non può di regola essere modificata se non per i necessari aggiustamenti, volti a ritrovare allineamenti comprovati da documentazione storica. Eventuali superfetazioni, aggiunte alle antiche strutture andranno rimosse.
 - c) La caratterizzazione del nucleo storico potrà essere ulteriormente regolata da successiva pianificazione particolareggiata di dettaglio.
3. **Modalità di intervento** - sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso edilizio convenzionato o a piano attuativo di recupero saranno valutati nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento indiretto convenzionato
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento indiretto convenzionato
RE3 demolizione e ricostruzione	Piano attuativo di Recupero*
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Piano attuativo di Recupero*
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
NC nuova costruzione	Piano attuativo di Recupero*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto del quadrato storico è caratterizzato da una naturale pluri-funzionalità che il PGT si propone di preservare. Sono vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono altresì vietate le attività che provochino immissioni che superano la soglia di tollerabilità per il confort abitativo dei residenti. Si individua la seguente classificazione delle destinazioni d'uso, che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici e studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Servizi insediativi in genere Banche e sportelli postali Medie strutture fino a 800 mq Attività artigianato Piccola Impresa Turistico ricettivo alberghiero	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture alimentari Medie strutture > 800 mq

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

indici e parametri urbanistici		limite min	limite max
IT	Indice territoriale nelle aree libere	-	-
IF	Indice fondiario nelle aree libere	-	1,00 mq/mq
le	Indice Effettivo del patrimonio edilizio esistente	densità preesistente	+ 5 %
laP	Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	> sup. drenanti esistente

distanze e altezze		limite min	limite max
Df	distanza fabbricati	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc	distanza dei fabbricati dai confini	preesistenti	A confine o 5 m
Ds	distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H	altezza recinzioni	-	2,60 m
H	altezza fabbricati	H esistente*	H edifici circostanti**

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

** per gli interventi sul patrimonio esistente RE2 - RE3 – RE4 o NC che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza prevalente degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.

6. **Incentivi per l'efficienza energetica:** Al fine di favorire la conservazione edilizio- architettonica o per l'ottimizzazione energetica del patrimonio edilizio storico e artistico è prevista nell'ambito dei piani attuativi la possibilità di incrementare del 5% il volume esistente.

Art.60. Nucleo di antica formazione di evoluzione storica

1. Il Nucleo di antica formazione di evoluzione storica riguarda il primo tessuto edilizio urbanistico della città, sorto in adiacenza o in stretta relazione con monumenti, elementi naturali, corsi d'acqua, importanti direttrici viabilistiche e il quadrato storico. Il disegno dei lotti e la tipologia degli edifici, pur conservando elementi di forte identità, include alcuni episodi edilizi del XX secolo che ne hanno indebolito l'organica struttura morfologica. In questo tessuto la presenza di funzioni terziarie e residenziali oltre alle attività commerciali di vicinato assicurano vitalità e fruizione di piazze, vie e degli spazi pubblici in questa parte di città.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Nel nucleo di evoluzione storica la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente deve avvenire attraverso interventi di attenta conservazione e salvaguardia al fine di migliorarne l'uso. Alla qualità dei progetti architettonici di ammodernamento degli edifici viene assegnato il compito di ripristinare il linguaggio e la continuità dialettica tra edilizia antica e quella più recente ove esso si è interrotto. La ricomposizione del valore ambientale dei fronti edilizi con quegli degli spazi pubblici dovrà accrescere il significato storico del contesto.
 - b) I fronti degli edifici su spazi pubblici rappresentano una quinta urbanistica la cui preservazione assume carattere prioritario. Nel caso di interventi su edifici non riconosciuti di pregio possono essere eseguite ristrutturazioni. L'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici confinanti. Tale altezza non può di regola essere modificata salvo i necessari aggiustamenti, volti a ritrovare allineamenti comprovati da documentazione storica. Eventuali superfetazioni dovranno sempre essere rimosse.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionata o piano attuativo di recupero saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo e/o di recupero obbligatorio.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento indiretto convenzionato*
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Piano attuativo di Recupero*
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
NC nuova costruzione	Piano attuativo di Recupero*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto è caratterizzato da una plurifunzionalità che il PGT intende preservare. Per evitare l'insorgenza di intolleranze sono comunque vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Servizi insediativi in genere Banche e sportelli postali Medie strutture fino a 800 mq Attività artigianato Piccola Impresa Turistico ricettivo alberghiero	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture alimentari Medie strutture > 800 mq

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti, che prevalgono su quelli degli altri tessuti di cui all'art. 57 comma 4 ove inclusi:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale delle aree libere	-	0,40 mq/mq
IF Indice fondiario delle aree libere	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo del patrimonio edilizio	densità preesistente	+ 5 %
laP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	> sup. drenanti esistente

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dei fabbricati dai confini	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	H edifici circostanti**

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

** per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

6. **Incentivi per l'efficienza energetica:** Al fine di favorire la conservazione e l'ottimizzazione energetica del patrimonio edilizio storico e artistico è prevista nell'ambito dei piani attuativi la possibilità di incrementare del 5% il volume esistente.
7. Gli edifici e i lotti interni ai nucleo di antica formazione di evoluzione storica, che sono state interessate da interventi edilizi contemporanei invasivi, devono comunque rispettare i principi di tutela dell'ambito storico.

Capo V Disciplina dei tessuti urbanistici

Art.61. Tessuto di recupero e conservazione

1. Il tessuto di recupero e conservazione comprende edifici o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, pur se non interne al nucleo di antica formazione costituiscono un patrimonio edilizio di valore. In tali zone ove il degrado, ne rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione dello stesso.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Gli interventi devono tendere ad individuare e valorizzare i caratteri tradizionali dell'edilizia locale e conservare i sistemi insediativi storici.
 - b) Gli interventi non devono comportare aumento della volumetria e modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali o dell'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionata o piano attuativo di recupero saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo e/o di recupero obbligatorio.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento indiretto convenzionato*
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Piano attuativo di Recupero*
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Piano attuativo di Recupero*
NC nuova costruzione	Piano attuativo di Recupero*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Servizi insediativi in genere Banche e sportelli postali Medie strutture fino a 800 mq Attività artigianato Piccola Impresa Turistico ricettivo alberghiero	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture alimentari Medie strutture > 800 mq

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale delle aree libere	-	0,20 mq/mq
IF Indice fondiario delle aree libere	-	0,25 mq/mq
IE Indice Effettivo del patrimonio edilizio	densità preesistente	+ 5 %
IaP Indice ambientale Permeabile	20%	50%

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dei fabbricati dai confini	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	7.00 m**

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

** per gli interventi ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

6. **Incentivi per l'efficienza energetica**: Al fine di favorire la conservazione e l'ottimizzazione energetica del patrimonio edilizio storico e artistico è prevista nell'ambito dei piani attuativi la possibilità di incrementare del 5% il volume esistente.
7. **Prescrizioni per gli edifici isolati e rurali** – i complessi edilizi costituiti da edifici isolati di origine rurale o agricola devono essere preservati. In caso di intervento con RE2 è altresì ammesso il recupero volumetrico dei rustici e degli edifici accessori quali: stalle, fienili e depositi, coperti e chiusi su almeno due lati. Ove l'indice esistente risulti inferiore a 0,20 mq/mq è ammesso, con piano attuativo o di recupero, completare l'insediamento fino al raggiungimento dell'indice massimo. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo e/o di recupero obbligatorio per il quale valgono i parametri laP nel valore massimo del 50% .
8. **Prescrizioni tipo-morfologiche particolari** - I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, devono tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali. Deve essere quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali (pietra, cotto, legno, ecc.) per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché nell'uso dei colori. Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, vigono le ulteriori seguenti prescrizioni morfologiche:
 - a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, ecc.;
 - b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali, solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
 - c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, ecc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
 - d) nel caso di demolizione e ricostruzione, ove consentita, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto;
 - e) negli interventi di NC, la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.
 - f) Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti devono essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

Art.62. Tessuto delle architetture e dei giardini privati

1. Il tessuto delle architetture e dei giardini privati comprende le ville con i relativi parchi e giardini che configurano un complesso di pregio ambientale e paesistico e meritano di essere conservate nella loro consistenza e caratteristiche attuali.
2. **Principi e obiettivi** – La preservazione ambientale prodotta dall'equilibrio che intercorre tra edifici e spazi inedificati in cui è prioritaria la conservazione dell'architettura, la tutela della vegetazione esistente e dell'andamento naturale del terreno.
3. **Modalità di intervento** – Sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionata saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di Slp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di Slp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento indiretto convenzionato*
RE4 rigenerazione energetica edilizia	-
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	-
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	-
NC nuova costruzione	Intervento indiretto convenzionato*

* Fatti salvi gli edifici di pregio, gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico. Non è comunque ammessa la demolizione per gli edifici di pregio

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte e piccoli accessori per il ricovero dei mezzi funzionali alla manutenzione del verde a condizione che non compromettano gli alberi esistenti e i loro apparati radicali.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto è caratterizzato da una plurifunzionalità che il PGT intende preservare. Per evitare l'insorgenza di intolleranze sono comunque vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Uffici studi professionali Sedi culturali istituzionali Servizi insediativi in genere	Turistico ricettivo alberghiero Banche e sportelli postali Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Attività economiche in genere	Medie strutture Att. industriali insalubri 1- 2 classe Piccola Impresa Attività artigianato

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IF Indice fondiario	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo	densità esistente	densità esistente
laP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	> sup. drenanti esistente

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati	preesistenti	preesistenti
Dc distanza dai confini	preesistenti	preesistenti
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	H edifici circostanti**

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

** per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

6. **Compensazione ambientale** – Nei complessi edilizi costituiti da architetture di pregio e giardini ove l'indice fondiario risulti inferiore a 0,45 mq/mq non è consentito costruire, fatta salva la possibilità di nuove costruzioni fino ad un limite del 15% il volume effettivo nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche previste dall'art. 43 e dell'indice fondiario. E'

comunque ammesso trasferire i volumi residui su altre aree della città consolidata o negli ambiti di trasformazione ATS 1 o ATS 2 a condizione che venga sottoscritto atto registrato e trascritto di asservimento volumetrico con contestuale impegno per se ed aventi causa alla perpetua conservazione, manutenzione e preservazione delle alberature e delle essenze esistenti.

7. **Compensazione ambientale** – I complessi edilizi costituiti da architetture di pregio e giardini ove l'indice effettivo risulti inferiore a 0,40 mq/mq non è consentito costruire. E' comunque ammesso trasferire i volumi residui su altre aree della città consolidata o negli ambiti di trasformazione ATS 1 o ATS 2 a condizione che venga sottoscritto atto registrato e trascritto di asservimento volumetrico con contestuale impegno per se ed aventi causa alla perpetua conservazione, manutenzione e preservazione delle alberature e delle essenze esistenti.
8. **Prescrizioni tipo-morfologiche particolari** – La conservazione degli edifici esistenti deve essere mirata alla tutela della tipologia, dei materiali e delle partiture architettoniche delle facciate. Nei progetti devono essere osservati i contenuti e le prescrizioni paesaggistiche relative alla classe di sensibilità paesaggistica.
9. **Architetture di pregio** – Nei casi individuati con apposita simbologia vengono identificati quei singoli edifici, che pur senza rivestire un'importanza monumentale, presentano tuttavia caratteri di notevole interesse storico architettonico. Gli interventi ammessi su questi edifici sono limitati alla MS, al RS e al RC, e gli ampliamenti fino al limite del 15% nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti e/o tradizionali. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici in oggetto, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale. I progetti ed dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.

Art.63. Tessuto residenziale multifunzionale

1. Il tessuto residenziale multifunzionale rappresenta la parte della città consolidata quale risultato dell'espansione e dell'evoluzione urbana. Rappresenta la città che presenta differenti tipologie e densità edilizie in cui vi è la coesistenza di edifici pluripiano o edifici unifamiliari aventi altezze e distanze frutto di regolamentazioni edilizie ed urbanistiche di epoche diverse; caratterizzata dalla naturale co-presenza delle residenze, insieme a funzioni industriali, artigianali, commerciali, di servizi pubblico e private.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Promuovere la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente soprattutto in relazione all'ammodernamento energetico degli edifici al fine di ridurre le emissioni insieme ai consumi energetici.
 - b) Favorire la miglior flessibilità funzionale e il miglior mix sociale ed insediativo con l'ammissibilità di funzioni compatibili atte ad incrementare l'uso continuo degli spazi urbani pubblici e privati.
 - c) Consentire la densificazione e il completamento delle aree urbanistiche sottoutilizzate nell'ambito di piani attuativi o interventi indiretti.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Intervento diretto
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento diretto
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento diretto
NC nuova costruzione	Intervento diretto

4. **Destinazioni urbanistiche** - Il tessuto è caratterizzato da una plurifunzionalità che il PGT intende preservare. Per evitare l'insorgenza di intolleranze sono comunque vietate le attività e le lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose incompatibili con la residenza. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Turistico ricettivo alberghiero Banche e sportelli postali Servizi insediativi in genere Attività artigianato Piccola Impresa Medie strutture fino a 1000 mq	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture > 1000 mq

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - Nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti, fatti salvi indici diversi prescritti nella tabella dei piani attuativi comunali:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	0,20 mq/mq	0,40 mq/mq
IF Indice fondiario	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo	densità preesistente	+ 15 %
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	20%

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati di NC	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dai confini NC	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	15 m

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

6. **Incentivi volumetrici:** è previsto l'incremento massimo del 15% del volume esistente esclusivamente per gli interventi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio RE4.
7. **Architetture di pregio** – Nei casi individuati con apposita simbologia vengono identificati quei singoli edifici, che pur senza rivestire un'importanza monumentale, presentano tuttavia caratteri di notevole interesse storico architettonico. Gli interventi ammessi su questi edifici sono limitati alla MS, al RS e al RC, nel rispetto della tipologia edilizia, delle finiture architettoniche, dei materiali e dei colori esistenti e/o tradizionali. Ogni intervento sugli spazi e sugli edifici circostanti gli edifici in oggetto, aventi con essi rapporto visuale non può avere caratteristiche tali da costituire presenza turbativa della preesistenza storica ed ambientale. In tali zone è ammesso il trasferimento volumetrico come previsto all'art. 7 comma 3
8. **Ambiti subordinati a piano attuativo:** nelle aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a pianificazione attuativa sono puntualmente individuati sulle tavole di assetto del territorio. L'indice base territoriale (IT) dei piani attuativi è di 0,20 mq/mq. Tale indice può essere elevato a 0,40 mq/mq in osservanza dei criteri di seguito elencati, ai quali è ammesso aggiungere i diritti edificatori oggetto di perequazione. Qualora la tabella allegata alle presenti regole fissi indici diversi, prevalgono quelli in essa indicati.
9. L'incremento di cui la comma precedente andrà riconosciuto nell'ambito della elaborazione dei piani attuativi a condizione che vengano conseguiti e promossi dagli operatori i seguenti obiettivi programmatici:
 - a) Incrementare le dotazioni territoriali minime o la loro eventuale monetizzazione finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi;
 - b) Realizzazione di edifici nelle prime due classi di certificazione energetica;
 - c) Massima qualità degli spazi aperti e del progetto del verde pubblico e privato;
 - d) Presenza di edilizia sociale e/o in housing sociale.

Art.64. Tessuto residenziale prevalente

1. Il tessuto residenziale prevalente riguarda quella parte della città consolidata conseguente ad interventi di edilizia economica e popolare o di edilizia residenziale pubblica. Rappresenta la città caratterizzata dalla presenza prevalente della funzione residenziale nei differenti regimi di convenzionamento, che a vario titolo possono aver beneficiato di finanziamenti pubblici e/o esenzione dai contributi urbanistici
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Favorire la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio residenziale esistente, l'ammodernamento energetico degli edifici e alla riduzione di consumi ed emissioni.
 - b) Tutelare la destinazione residenziale limitando quelle funzioni che possono erodere l'offerta di residenza attraverso la sostituzione con altre destinazioni.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Intervento diretto
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento indiretto*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento indiretto*
NC nuova costruzione	Intervento indiretto*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto è caratterizzato da una mono funzionalità residenziale che il PGT intende preservare. Sono vietate le attività che possano provocare disagio o compromettere il confort abitativo dei residenti. Si individua la sotto elencata classificazione che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza	Esercizi di vicinato Sedi culturali istituzionali Servizi insediativi in genere Pubblici esercizi*	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1- 2 classe Medie strutture Uffici studi professionali Attività economiche in genere Piccola Impresa Turistico ricettivo alberghiero Attività artigianato Banche e sportelli postali

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IF Indice fondiario	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo	densità preesistente	+ 15 %
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	20%

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati di NC	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dai confini NC	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	15 m

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

6. **Incentivi volumetrici:** è previsto l'incremento massimo del 15% del volume esistente esclusivamente per gli interventi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio.
7. **Ambiti subordinati a piano attuativo:** le aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a PEEP sono puntualmente individuati sulle tavole di assetto del territorio.

Art.65. Tessuto di rinnovo e riqualificazione

1. Il tessuto di rinnovo e riqualificazione riguarda il complesso di edifici o strutture produttive nei quali si sta sviluppando un crescente sotto-utilizzo e/o processi di degrado fisico del patrimonio edilizio esistente. Si tratta di tessuti in cui la funzione produttiva non trae beneficio dall'attuale livello di accessibilità e la trama urbana insediativa ne soffre la presenza. In tale zone le destinazioni non produttive possono insediarsi sulle aree dismesse solo a seguito di verifiche ambientali e a interventi di generale riorganizzazione.
2. **Principi e obiettivi:**
 - a) Promuovere il recupero e la riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso la sostituzione del patrimonio edilizio obsoleto con ammodernamento energetico a il recupero di standard e servizi.
 - b) Favorire la miglior flessibilità funzionale e il miglior mix sociale ed insediativo con l'ammissibilità di funzioni compatibili atte ad incrementare l'uso continuo degli spazi urbani pubblici e privati.
 - c) Consentire la densificazione edilizia e il ridisegno delle aree urbanistiche sotto utilizzate nell'ambito di piani attuativi o di programmi integrati di intervento.
 - d) Potenziare le opere di urbanizzazione, in modo particolar delle reti tecnologiche e dei parcheggi.
3. **Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sugli elaborati sono comunque specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a titolo edilizio convenzionato o piano attuativo saranno valutati nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di Slp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di Slp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RE4 rigenerazione energetica edilizia	Intervento diretto*
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento indiretto**
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento indiretto**
NC nuova costruzione	Intervento indiretto**

* intervento ammissibile solo per gli edifici con tipologia residenziali

**Gli interventi indiretti definiscono: il progetto plani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

4. **Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto è caratterizzato da una originaria mono-funzionalità produttiva deve essere indirizzata ad una maggior multifunzionalità. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Residenza Esercizi di vicinato Pubblici esercizi* Uffici studi professionali Attività economiche in genere Sedi culturali istituzionali	Turistico ricettivo alberghiero Banche e sportelli postali Servizi insediativi in genere Attività artigianato Piccola Impresa Medie strutture fino a 2.500 mq	Grandi strutture di vendita Att. industriali insalubri 1 - 2 classe

* sono vietati pubblici esercizi, circoli privati e locali di pubblico spettacolo, che facciano uso di impianti elettro-acustici di amplificazione e diffusione sonora, se non supportati da idonea valutazione di previsione di impatto e clima acustico ovvero che superino i limiti previsti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;

5. **Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	0,30 mq/mq*	0,60 mq/mq*
IF Indice fondiario	-	0,45 mq/mq
IE Indice Effettivo	densità preesistente	+15%
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	20%

* negli ambiti subordinati a programmazione attuativa gli indici possono variare tra un minimo e il massimo in ragione dell'equilibrio intercorrente tra opere di interesse generale e delle dotazioni generali di servizi qualitativo.

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati di NC	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dai confini NC	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente*	14 m

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE1 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

6. **Incentivi volumetrici:** è previsto l'incremento massimo del 15% del volume esistente esclusivamente per gli interventi di rigenerazione energetica del patrimonio edilizio residenziale.
7. **Ambiti subordinati a P.I.I.:** le aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a programmazione sono puntualmente perimetrati nelle tavole di assetto del territorio e disciplinati nella tabella allegata alle presenti regole. I programmi devono essere corredati dallo schema di convenzione urbanistica conforme ai contenuti previsti dall'art. 46 della legge regionale 12/2005 smi
8. L'indice base territoriale (IT) dei piani attuativi è di 0,30 mq/mq. Tale indice può essere elevato a 0,60 mq/mq in osservanza dei criteri di seguito elencati, ai quali è ammesso aggiungere i diritti edificatori oggetto di perequazione.
9. L'incremento di cui la comma precedente andrà riconosciuto nell'ambito della elaborazione dei piani attuativi a condizione che vengano conseguiti e promossi dagli operatori i seguenti obiettivi programmatici:
 - a) Incrementare le dotazioni territoriali minime o la loro eventuale monetizzazione finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi;
 - b) Realizzazione di edifici nelle prime due classi di certificazione energetica;
 - c) Massima qualità degli spazi aperti e del progetto del verde pubblico e privato;
 - d) Presenza di edilizia sociale e/o in housing sociale.
10. Il perimetro di detti programmi potrà essere modificato per ognuno di questi ambiti in ragione di un effettivo miglioramento dell'ambito di intervento. E' facoltà dell'operatore presentare in alternativa al programma integrato di intervento un piano attuativo di recupero.

Art.66. Tessuti dei programmi integrati attivati

1. Il tessuto dei programmi integrati attivati riguarda le zone della città consolidata in cui sono stati approvati Programmi Integrati di Intervento ove devono essere osservati i parametri, le prescrizioni e gli standard previsti e regolati dalla convenzione urbanistica. L'efficacia urbanistica di detti parametri si determinerà esclusivamente con la sottoscrizione in atto pubblico della convenzione entro i termini previsti dalla normativa regionale.
2. In assenza di detta convenzione sono consentiti esclusivamente gli interventi di MS e IaA o la riproposizione di un P.I.I. nel rispetto dei parametri di densità massima previsti per i tessuti di rinnovo e riqualificazione.

Art.67. Tessuto produttivo multifunzionale

- Il tessuto produttivo multifunzionale riguarda le zone in cui sono insediate o insediabili attività economiche a carattere imprenditoriale .
- Principi e obiettivi:**
 - Sostenere la formazione di una struttura produttiva articolata, accessibile e in prossimità delle progettate nuove infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale.
 - Consentire il recupero occupazionale attraverso un'elevata multifunzionalità economica e produttiva nel quale equilibrare attività manifatturiere, commerciali e del settore terziario.
 - Equipaggiare e potenziare le opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire l'insediamento di servizi alle imprese e la qualità dei complessi produttivi.
 - Incentivare la qualità termo-acustica dei fabbricati e l'impiego delle energie rinnovabili con particolare riguardo alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico.
- Modalità di intervento** – sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sono specificamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

categorie di intervento	modalità di intervento
MS manutenzione straordinaria;	Intervento diretto
RS restauro scientifico	Intervento diretto
RC Risanamento conservativo	Intervento diretto
RE1 ristrutturazione senza aumento di SIp	Intervento diretto
RE2 ristrutturazione con incremento di SIp	Intervento diretto
RE3 demolizione e ricostruzione	Intervento diretto
RU1 ristrutturazione micro urbanistica	Intervento indiretto*
RU2 ristrutturazione macro urbanistica	Intervento indiretto*
NC nuova costruzione	Intervento indiretto*

* Gli interventi indiretti definiscono: il progetto piani volumetrico, i fronti architettonici e devono recuperare gli standard urbanistici indotti dall'eventuale aumento di carico urbanistico.

- Destinazioni urbanistiche:** Il tessuto caratterizzato da una originaria mono-funzionalità produttiva deve essere indirizzato ad una maggior multifunzionalità includendo i servizi e le attività commerciali. Sono vietate le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non assicurino la sussistenza dei requisiti minimi di accettabilità ambientale, igienico sanitaria e di sicurezza previsti dalle norme vigenti. Si individua la sotto elencata classificazione non esaustiva che ha efficacia prescrittiva solo per le funzioni escluse.

funzioni principali	funzioni complementari	funzioni escluse
Grande impianto manifatturiero Medio manifatturiero industriale Artigianato e media Impresa Attività economiche in genere Piccola Impresa Medie strutture fino a 2.500 mq Complessi direzionali - terziario	Esercizi di vicinato Banche e sportelli postali Grandi strutture fino a 5.000 mq Servizi insediativi in genere Pubblici esercizi* Turistico ricettivo alberghiero Sedi culturali istituzionali	Residenza* Grandi strutture > 5.000 mq

* fatto salvo quella di custodia limitata a 100 mq di SIp

- Parametri urbanistici di intervento** - nel tessuto devono essere osservati i seguenti limiti:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	-	0,50 mq/mq*
IF Indice fondiario	-	0,80 mq/mq
IE Indice Effettivo	SIp preesistente	+ 10%
IaP Indice ambientale Permeabile	sup. drenanti esistente	10%

* negli ambiti subordinati a programmazione attuativa gli indici possono variare tra un minimo e il massimo in ragione dell'equilibrio intercorrente tra opere di interesse generale e delle dotazioni generali di servizi qualitativo.

Distanze e altezze	Limite min	Limite max
Df distanza fabbricati NC	preesistenti	Aderenza o 10 m
Dc distanza dai confini NC	preesistenti	A confine o 5 m
Ds distanza strade	in allineamento	distanze preesistenti
H altezza recinzioni	-	2,60 m
H altezza fabbricati	H esistente	15 m**

* eventuali impianti, ciminiere e silos di impianti produttivi potrà avere un'altezza massima di 21 m

6. **Ambiti subordinati a piano attuativo:** le aree interessate da ambiti in cui in il completamento urbanistico è subordinato a piano attuativo sono puntualmente perimetrati nelle tavole di assetto del territorio e disciplinati nella tabella allegata alle presenti regole. I programmi devono essere corredati dallo schema di convenzione urbanistica conforme ai contenuti previsti dall'art. 46 della legge regionale 12/2005 smi. La superficie ambientale Permeabile non dovrà essere utilizzata come superficie perdente di qualsiasi scolo diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.
7. **Prescrizioni particolari per il Comparto C7.** Nel comparto C7 sono ammesse le destinazioni produttive e quelle con esse compatibili. Non è ammessa la media e la grande distribuzione commerciale e la logistica. Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, rumorose, dannose o inquinanti, in particolare modo tutte le attività insalubri di prima classe. L'attuazione del comparto può avvenire dando esecuzione al vigente (PIP). In alternativa i proprietari delle aree potranno costituire sull'area comparto urbanistico e presentare un piano attuativo aventi le medesimi parametri del comparto C7 e rispettose delle seguenti prescrizioni:
 - a) Le superfici fondiarie dovranno essere piantumate verso gli spazi pubblici, in modo da creare fasce verdi a mitigazione degli insediamenti e formare delle fasce alberate di mitigazione, poste verso le aree agricole confinanti, oltre agli arbusti, all'interno delle quantità previste dagli indici prescritti dalla normativa. le fasce alberate di mitigazione dovranno essere costruite dalle essenze arboree specificate nel repertorio B allegato al PTCP della Provincia di Milano;
 - b) le recinzioni dovranno avere altezza massima di 2 m, di cui 20 Cm di basamento e la restante parte dovrà consentire la visibilità delle aree verdi e delle alberature. Ogni intervento di trasformazione, comprese le recinzioni, deve rispettare una distanza di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua.

Capo VI Disciplina dei tessuti urbanistici speciali

Art.68. Aree di valenza paesaggistica perequativa

1. Le aree di valenza paesaggistica perequativa sono quelle parti del territorio interne al perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC del parco del Ticino per il quale il PGT intende preservare le attuali caratteristiche ambientali esistenti attraverso processi di perequazione urbanistica in grado di mantenere le funzioni e conservarne l'uso per funzioni agricole. Per tali aree l'attività agricola diventa strumento essenziale di conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica e difesa dal degrado del territorio.
2. **Principi e obiettivi** – costituire su iniziativa dei proprietari un patrimonio di aree pubbliche per finalità di interesse generale e al contempo salvaguardare le attività di carattere agricolo o finalizzate alla conduzione dei terreni.
3. **Parametri urbanistici** – le aree del tessuto di valenza paesaggistica producono diritti edificatori che è possibile trasferire nella città consolidata (comparti nord e sud) e nei piani attuativi dei rispettivi ambiti di trasformazione.

Area di VP perequazione nord e sud	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale delle aree libere	-	0,20 mq/mq

Area di VP perequazione ATS 1	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale delle aree libere	-	0,20 mq/mq

4. La perequazione urbanistica deve avvenire mediante atto pubblico attraverso il quale l'area, contestualmente alla trasferimento della propria capacità edificatoria a favore di uno o più lotti fabbricabili specificatamente individuati, viene ceduta all'amministrazione. L'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire in tempi diversi e su lotti fabbricabili non contigui nel rispetto del precedente comma 3. Non è ammessa la cessione di aree in modo frazionato, ma solo ed esclusivamente per superfici unitarie previa apposita identificazione catastale. La cessione può avvenire anche mantenendo gli eventuali contratti di affitto agrario vigenti sul terreno e comunque garantendone la manutenzione ambientale.
5. Fino all'attivazione da parte dei privati della perequazione in tali aree di valenza paesaggistica trovano applicazione, le disposizioni del titolo III della l.r. 12/05 e in via esclusiva l'uso agricolo.

Art.69. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Sono aree non soggette a trasformazione quelle poste all'interno del perimetro di iniziativa comunale che in base ad oggettive condizioni morfologiche, di acclività o quelle aree non funzionali ad un uso agricolo caratterizzate da un livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.
2. In tale aree deve essere regolata la presenza e la manutenzione delle essenze naturali e la percezione di visualità. In tali zone è vietato effettuare interventi edilizi o apporre impianti pubblicitari o altri elementi turbativi della percezione del contesto.

Art.70. Zone di rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto cimiteriali è vietato costruire nuovi edifici entro il raggio di 100 metri dal perimetro del cimitero, quale risultante dagli elaborati di PGT.
2. All'interno della zona per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di MS-RS-RC e RE1- a RE4 in caso di rigenerazione energetica è ammesso un incremento massima del 10%
3. All'interno della zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzate solo aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. Nei 50 m più esterni della fascia cimiteriale è consentito da parte dei soggetti autorizzati allo svolgimento dell'attività funebre, realizzare, quale servizio connesso, struttura deputata allo svolgimento dei funerali civili o esequie altrimenti-

ti dette sala del commiato. In fascia di rispetto cimiteriale potrà essere realizzata una sala del commiato della slp massima di mq 1000 con titolo edilizio convenzionato.

PARTE III
IL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I
Disposizioni generali
PdS

Capo I
Ambito dei servizi e delle attrezzature di interesse generale

Art.71. Disciplina generale per l'attuazione del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi disciplina attraverso le presenti regole la dotazione globale di aree e attrezzature pubblico e interesse generale, le aree per le attrezzature private di uso pubblico nonché le aree per l'edilizia residenziale sociale. Il Piano dei servizi deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano e del Piano delle Regole.
2. Il Piano dei Servizi ha valore prescrittivo e persegue obiettivi di riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo principi di:
 - Qualità – Fruibilità – Accessibilità.
3. Le aree destinate ai servizi possono essere:
 - di proprietà pubblica;
 - di proprietà pubblica assegnata in concessione e/o in diritto di superficie;
 - di proprietà privata asservita ad uso pubblico;
 - di proprietà privata in regime di convenzione;
4. Le attrezzature e gli impianti di interesse generale possono essere:
 - a gestione pubblica;
 - a gestione privata in regime di accreditamento o convenzionamento.
5. Sono riconoscibili come servizi privati di uso pubblico e interesse generale quelli che assolvono una funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. E' in ogni caso da escludere che detta qualificazione possa essere data a servizi privati che, rientrano nelle funzioni terziarie.

Art.72. Le convenzioni e i regolamento d'uso dei servizi pubblici o di uso pubblico

1. I servizi di uso pubblico possono essere gestiti da privati attraverso specifiche convenzioni che dovranno prevedere la durata e l'eventuale decadenza dei diritti di superficie in caso di gravi inottemperanze agli obblighi assunti nonché le sanzioni per le lievi inottemperanze.
2. Alle convenzioni dovranno essere allegati Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico ove dovranno disciplinare:
 - I giorni e gli orari di apertura e chiusura;
 - Le tariffe che troveranno applicazione da parte degli utenti;
 - I criteri di revisione delle tariffe;
 - Le tipologie e le modalità di fruizione gratuita;

Art.73. Criteri di sviluppo del sistema di Welfare Locale

1. Il sistema del Welfare Locale è costituito dalla risultante delle attrezzature esistenti o in attuazione. Tale sistema si svilupperà sia con le dotazioni previste negli atti di PGT sia con la programmazione delle opere pubbliche comunali o con l'attuazione dei piani attuativi e/o dei programmi integrati di intervento.
2. L'acquisizione delle aree per i servizi avviene di norma con la loro cessione gratuita al comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi, dei programmi integrati di intervento o attraverso il compimento di procedimenti perequativi o compensativi previsti dal PGT.

3. L'acquisizione di aree per interventi di interesse comunale, non rientranti nei casi previsti dal comma 2, potrà avvenire attraverso l'attivazione di procedimento di espropriativo per pubblica utilità nel rispetto del vigente ordinamento in materia.
4. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi, non comporta variante al piano stesso e può essere sempre promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale e, se necessario, con il contestuale adeguamento degli elaborati del Piano dei Servizi.

Art.74. Intervento edilizio ed urbanistico nelle attrezzature di interesse generale

1. Sugli immobili di proprietà pubblica sono consentiti tutti gli interventi descritti all'art.11 e 12 nel rispetto e nei limiti disposti dal D.Lgs. n.42/2004 s.m.i. ove si tratti di immobili soggetti a vincolo. Ove l'intervento non è direttamente attuato dal comune esso è sempre subordinato all'idoneo titolo edilizio previsto dall'ordinamento.
2. Sugli immobili di proprietà privati soggetti ad uso pubblico sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art.11 e 12 nel rispetto dei limiti disposti dal D.Lgs. n.42/2004 ove si tratti di immobili soggetti a vincolo. In caso si tratti di intervento di RE o NC esso è sempre subordinato a intervento indiretto e al titolo edilizio previsto dall'ordinamento.
3. Tutti gli edifici pubblici e di interesse generale localizzati nel nucleo di antica formazione del quadrato storico e di evoluzione storica, sono tenuti a rispettarne le prescrizioni di carattere tipologico, morfologico e paesaggistiche delle zone di sensibilità paesaggistiche.
4. Le opere di interesse generale realizzate dai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria previste da convenzioni urbanistiche dovranno essere attuate attraverso specifico titolo edilizio espresso e nel rispetto della vigente normativa in materia di opere e lavori pubblici.
5. In caso di intervento edilizio ed urbanistico devono essere rispettati i seguenti parametri:

Indici urbanistici	Limite min	Limite max
IT Indice territoriale	0,05 mq/mq	0,70 mq/mq
IF Indice fondiario	0,05 mq/mq	0,70 mq/mq
IE Indice Effettivo del patrimonio edilizio	densità preesistente	+ 15 %
IaP Indice ambientale Permeabile	20%	85%
H altezza fabbricati	H esistente*	18 m

* per gli interventi conservativi sul patrimonio esistente MS – RC – RE non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

TITOLO II
Sistema dei servizi e attuazione
DdP – PdS - PdR

Capo I
La nuova città pubblica

Art.75. I servizi e le attrezzature di interesse generale

1. La tavola 04.01 del Piano dei Servizi localizza i servizi esistenti ed in attuazione, inoltre individua le aree da destinare ai servizi previsti e programmati dal PGT.
2. I servizi esistenti ed in attuazione sono suddivisi nelle seguenti categorie:
 - a) Servizi e attrezzature di interesse comune;
 - b) Servizi a carattere religioso
 - c) Servizi ed attrezzature per l'istruzione
 - d) Servizi ed attrezzature di interesse sovralocale
 - e) Spazi pubblici ed a verde
 - f) Parcheggi pubblici
3. I servizi previsti e programmati dal PGT, si raggruppano nelle seguenti categorie:
 - a) Servizi e attrezzature di interesse comune;
 - b) Spazi pubblici e a verde;
 - c) Aree di compensazione.
4. E' prevista la possibilità di promuovere, la concessione di diritti di superficie ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi privati di uso pubblico o interesse generale relativamente ad aree già acquisite o che verranno acquisite con le convenzioni dei piani attuativi o dei programmi di intervento.

Art.76. Servizi esistenti ed in attuazione

1. Le aree destinate ai servizi esistenti e in attuazione possono essere di proprietà pubblica o privata. Le attrezzature e gli impianti di interesse pubblico (realizzati o in corso di realizzazione) possono essere di gestione pubblica o privata in regime di accreditamento o convenzione.
2. Nei servizi esistenti, già attuati e convenzionati o in corso di realizzazione e completamento, resta confermata l'utilizzazione esistente al momento dell'adozione delle presenti Regole. In tali aree sono consentite solo altre destinazioni individuate quali servizi di interesse generale, l'eventuale residenza del personale di custodia o quanto necessario al miglior funzionamento dei servizi previsti.
3. **Servizi e attrezzature di interesse sovracomunale** – Sono le parti del territorio che ospitano attrezzature pubbliche di interesse generale o di uso pubblico relative all'istruzione superiore, di carattere sanitario, ospedaliero e/o case di riposo.
4. **Servizi e attrezzature di interesse comune** - Le zone per servizi e attrezzature di interesse comune sono riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, asili nido, attività di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, società pubbliche o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Salvo diversa disposizione non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. Sono compresi anche i Servizi e attrezzature private che comprende le attività destinate ad attrezzature di proprietà e gestione privata ma assoggettata a servitù di uso pubblico. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni: scolastiche, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e ricreative, parcheggi, attrezzature sportive, ecc. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. In queste zone, purché non interessate da presenze di vincoli che ne pregiudicano la fattibilità, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
5. **Servizi e attrezzature a carattere religioso** – Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelli previsti e regolati dal Capo III della l.r. 12/2005 smi.

- Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento descritto all'art.11 e 12 la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, oratoriale ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente, istituzionalmente competente.
 - Per le zone per servizi e attrezzature a carattere religioso di proprietà degli enti di religione e di culto, non ancora utilizzate ai fini di istituto, si intende comunque assegnata la destinazione ad attività religiosa e di culto salvo diversi accordi tra la competente autorità religiosa e l'autorità comunale. Nel quale caso, ove la destinazione non riconfermi la natura di servizio pubblico o di pubblico interesse, la nuova destinazione dovrà essere assunta attraverso procedure di variante al PGT.
 - La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta dalle confessioni religiose diverse dalla Chiesa Cattolica, ma aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune, mediante convenzione relativa al servizio che gli enti religiosi e di culto forniranno alla comunità.
6. **Servizi e attrezzature per l'istruzione** – Questa categoria comprende tutte le aree e gli edifici adibiti all'istruzione obbligatoria individuati sulla cartografia del piano dei servizi ed include le attrezzature sportive e le palestre polivalenti a uso anche extrascolastico.
 7. **Spazi pubblici e a verde** - Le zone riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartieri, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero riconducibili alla disciplina regionale degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia nel limite di 100 mq di slp e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. In assenza di presenze monumentali è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.
 8. **Parcheggi pubblici** - Le zone a parcheggio sono destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Sono ammesse le realizzazioni di attrezzature multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. E' altresì consentita la realizzazione nel sottosuolo di aree pubbliche di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo, la contestuale realizzazione in superficie di idonea sistemazione a verde con piantumazione o altre misure compensative. Ai fini urbanistici i parcheggi urbani di proprietà privata asserviti all'uso pubblico assolvono il fabbisogno di standard generato da cambi di destinazione d'uso. Nell'ambito dei piani attuativi o dei programmi integrati di intervento in cui è prevalente la funzione residenziale dovrà essere reperita la quantità di parcheggio prevista.

Art.77. Servizi previsti e programmati

1. Nell'ambito dell'attuazione del PGT, nei piani attuativi, nei titoli edilizi convenzionati o di atti unilaterali d'obbligo, la localizzazione di aree e servizi di carattere locale e generale dovrà essere individuata in ragione del migliore assetto paesistico ambientale e della funzionalità urbanistica.
2. In attuazione delle politiche di mantenimento e potenziamento dei servizi nei piani attuativi, nei programmi integrati o nei titoli edilizi convenzionati dovrà essere assicurata la sotto elencata dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura sotto riportata:

dotazioni dei servizi previste	Limite min lr 12/05	Limite previsto PGT
Destinazione residenziale	18 mq/ab	45 mq/ab
Destinazioni produttive in genere	-	50% slp
Destinazioni commerciali < 2.500 mq	-	100% slp
Destinazione terziaria, direzionale	-	100% slp
Destinazioni commerciali > 2.500 mq	-	200% slp

Ab = 150 mc o 46 mq slp

3. In alternativa alla cessione, in osservanza delle vigenti disposizioni regionali, è ammessa la monetizzazione totale o parziale nonché la realizzazione di attrezzature qualitative concordate nell'ambito delle convenzioni dei piani o dei programmi integrati di intervento. In

caso di intervento con titolo edilizio ove l'ente preferisca la totale monetizzazione delle aree standard il versamento potrà avvenire nell'ambito del procedimento del titolo edilizio.

4. Potranno essere inoltre ceduti al Comune alloggi che entreranno a far parte del patrimonio comunale dell'edilizia sociale. il Comune potrà assegnarli in affitto a categorie protette o per finalità sociali. La superficie complessiva (Sc) dell'alloggio è computata come servizi di uso pubblico.
5. Potranno essere cedute al Comune in alternativa o ad integrazione di aree, edifici ed opere da destinare a servizi, aree edificabili da destinare alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesaggistica.

Art.78. Servizi e attrezzature di interesse comune

1. L'attuazione di servizi e la realizzazione di attrezzature di interesse comune nell'ambito del PGT può essere realizzata dal Comune o da ente istituzionalmente preposto, oppure da soggetti privati/enti accreditati, fondazioni, cooperative in regime di concessione, convenzione con l'ente. Essi comprendono anche i servizi connessi all'attività cimiteriale, disciplinati all'art. 70, come la realizzazione di una sala del commiato, che dovrà essere contenuta nel limite di 1.000 mq di slp ed essere realizzata con titolo edilizio convenzionato qualora dovesse venir meno la funzione di servizio cimiteriale, si dovrà procedere allo smantellamento dell'immobile.
2. Il progetto dell'intervento dovrà sempre verificare preliminarmente le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo pedonale), di parcheggio e di inserimento paesaggistica e ambientale nel contesto, includendo anche le opere all'esterno dell'area di intervento.
3. Tra i servizi di interesse comune oltre al verde e i parcheggi negli interventi a carattere produttivo sono compresi anche quelli prettamente rivolte alle imprese quali: i servizi medici, di primo soccorso e antincendio, attività di collocamento privato, mense, nidi aziendali, centri ricreativi dopolavoro, spazi per le attività sindacali, centri per la formazione professionale, ecc

Art.79. Spazi pubblici e a verde

1. Sono aree destinate alla realizzazione di parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio.
2. A margine di queste aree verdi dovranno essere posti dei parcheggi adeguatamente, progettati con finiture, opere di arredo e ambientazione delle stesse. Nelle aree a verde limitrofe alle zone produttive è sempre ammessa la realizzazione di orti comunali debitamente attrezzati e regolati.

Capo II

Compensazione – perequazione - valorizzazione

Art.80. Aree di compensazione

1. Per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comune di compensazione sono applicabili gli indici edificatori utilizzati nel contesto residenziale limitrofo. Nell'area oggetto di compensazione individuata è applicabile il seguente indice

indici e parametri urbanistici	limite min	limite max
IT Indice territoriale compensativo		0,35 mq/mq

2. La capacità edificatoria dell'area può essere utilmente collocata su aree della proprietà in aggiunta alla capacità edificatoria posseduta. L'utilizzazione della volumetria derivante da aree di compensazione deve essere disciplinata attraverso specifica convenzione con il Comune, eventualmente anche ad integrazione di convenzioni già stipulate.

Art.81. Perequazione per servizi insediativi di housing sociale

1. Tutte le aree pubbliche destinate a servizi è attribuita una capacità edificatoria teorica pari a IT 0,05 mq/mq. Le aree di proprietà pubblica hanno una capacità volumetrica che genera diritti volumetrici da destinare all'edilizia sociale. La stessa può essere realizzata in loco o assegnata a operatori accreditati del settore dell'housing sociale

Art.82. Valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale

1. I beni e le aree di proprietà dell'ente non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionale dell'ente sono suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione come normato dall'art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 133 e s.m.i.
2. L'inserimento di aree o immobili nel piano delle alienazioni, ai fini della valorizzazione o dismissione, non comporta riduzione della dotazione di servizi già attuata quantificata dal Piano dei Servizi in mq 43,62 per abitante teorico se viene conservato il carattere di servizio o attrezzatura di interesse comune.
3. In caso di variazione di destinazione a favore di una nuova funzione (residenziale, commerciale, produttiva, ecc) l'intervento edilizio e/o urbanistico dovrà compensare il fabbisogno di servizi generato dalla nuova funzione urbanistica insediata.
4. Al fine di garantire l'osservanza delle disposizioni in materia di standard urbanistici a livello comunale e la massima integrazione dei servizi, la destinazione specifica delle aree di cui al presente articolo verrà individuata mediante apposita deliberazione o con approvazione di progetto di opera pubblica.

Capo III Infrastrutture

Art.83. Il sistema delle infrastrutture

1. Le infrastrutture si dividono in ferroviarie, viabilistiche con le relative fasce di rispetto e ambientazione stradale; infrastrutture tecnologiche, reti energetiche, reti e sistema idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.
2. Le infrastrutture ferroviarie comprendono le strutture, degli impianti e il sistema dei binari che sviluppa le fasce di rispetto ferroviario di cui all'art. 49 del DPR 753/80, fatta salva la possibile deroga prevista all'art. 60. In conseguenza dei programmi di potenziamento del sistema ferroviario da parte di RFI e ITALFERR a seguito della seduta del CIPE del 29.03.2006 risulta istituita, ai sensi dell'art. 165 D.Lgs n. 163/2006, specifica fascia di salvaguardia urbanistica degli interventi edilizi e urbanistici.
3. Nelle fasce di rispetto oltre alle opere di manutenzione è sempre ammesso realizzare orti e giardini

Art.84. Infrastrutture viabilistiche e opere di ambientazione

1. Il PGT garantisce ai nuovi tracciati delle infrastrutture di mobilità previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale una congrua distanza dagli insediamenti e ne prevede obbligatorie misure di mitigazione e compensazione.
2. Sono infrastrutture viabilistiche gli spazi destinati alle sedi stradali, esistenti e in progetto, con le relative fasce di rispetto dimensionate in conformità al vigente Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto dovranno essere realizzate le opere di mitigazione. In sede di progettazione è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza nessuna procedura di variante urbanistica a condizione che lo spostamento sia all'interno della prevista fascia di rispetto.
3. Le fasce di rispetto sono destinate agli ampliamenti della viabilità esistente, e nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, e piantumazione e sistemazione a verde a conservazione dello stato di natura, la modellazione del suolo in chiave paesaggistica ed ecologica. Dette zone sono inedificabili, salva la realizzazione di distributori di carburante. All'interno di tali aree potranno essere realizzate recinzioni nel rispetto della distanza minima dal ciglio stradale di 3 m.

4. Le fasce si calcolano dal limite della carreggiata e, ove esistente, dal marciapiede. Se non diversamente previsto per tutte le strade è stabilita una distanza minima di m. 5 nonché quelle del Codice della strada e del Regolamento di esecuzione e attuazione ove essi prevedano distanze maggiori.
5. Gli interventi ammessi nelle zone di rispetto stradale di cui siano pertinenze sono subordinati alla piantumazione secondo le modalità specificate nei commi successivi.
6. Le zone di rispetto dovranno essere ambientate sulla base di un progetto redatto in scala adeguata da allegarsi a quello per interventi in zona che comprenda come area di pertinenza la zona di rispetto. Gli interventi di ambientazione comprendono:
 - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona: la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà essere superiore ai 10 m.;
 - la realizzazione di fasce alberate attrezzate con la piantumazione di essenze di latifoglie caduche, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive.
 - nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - la realizzazione di dune alberate con altezza massima non inferiore a 3 m. dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde.
 - l'installazione di barriere antirumore artificiali preferibilmente in legno integrate da elementi di verde.
7. Tutte le indicazioni e specificazioni di cui sopra dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle opere stradali, tutti gli interventi relativi sono infatti considerati parte integrante dell'opera stradale.

Art.85. Impianti pubblicitari e segnaletica stradale

1. Nelle strade di diretta competenza comunale i fini di riordino e di riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree limitrofe alle strade viene attuata il più severo contenimento della cartellonistica pubblicitaria ed una limitazione all'essenzialità della segnaletica stradale e dei segnali indicatori non strettamente necessari alla mobilità automobilistica.
2. Ai fini del comma precedente i tratti interni al centro abitato di maggior sensibilità sono la via Dante, Viale Giotto e viale Paolo VI.
3. per quanto attiene al territorio esterno al perimetro di iniziativa comunale del PTC, occorre rispettare le disposizioni del vigente regolamento per la posa in opera di cartelli e/o di strutture pubblicitarie in zona G (ambito agricolo e forestale) del PTC del Parco.

Art.86. Attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli o altre attività complementari previsti dalla normativa vigente. Il fabbricato di servizio potrà avere una dimensione massima di 250 mq cui dovranno corrispondere parcheggi per almeno il 50% della sua superficie.
2. La progettazione dei nuovi impianti o l'ammodernamento di quelli esistenti dovrà porre in particolare attenzione:
 - La superficie complessiva dell'impianto non può essere inferiore a 800 mq.
 - l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale.
 - Il contenimento nel numero e nelle dimensioni di pali cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;

- La dotazione di aiuole e spartitraffico coltivate a verde nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.
3. I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.01.71.
 4. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del PGT che si trovino in contrasto con la normativa, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti. Per tali impianti resta salva la possibilità di rilocalizzazione con contestuale recupero ambientale delle aree di provenienza. I distributori di carburante localizzati all'interno dell'ATS 2 in caso di riposizionamento concertato negli interventi di trasformazione promuovono incrementi all'IT base.
 5. Per quanto attiene al territorio esterno al perimetro di iniziativa comunale del PTC, occorre rispettare le disposizioni del vigente regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti e l'adeguamento di quelli esistenti nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale orientata.

Art.87. Infrastrutture tecnologiche

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono gli impianti funzionali all'erogazione di pubblici servizi quali impianti per la produzione di elettricità, impianti del gas, impianti di depurazione, deposito per il recupero dei veicoli di trasporto pubblico, nonché quelli per attività di autodemolizione e di rottamazione;
2. Le infrastrutture tecnologiche sono disciplinate dal PUGSS e all'esterno del perimetro di iniziativa orientata (IC) sono disciplinate anche dalle norme del PTC del Parco del Ticino.

Art.88. Disposizioni per la protezione dalle esposizioni ai campi elettro-magnetici

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno rispettare le sottoriportate distanze minime, calcolate come previsto dal DPCM 08.07.2003 *"Fissazione dei Limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"* (GU n. 200 del 29.08.2003).
2. Per gli elettrodotti, le sottostazioni o cabine di trasformazione esistenti nel territorio posti in prossimità di destinazioni residenziali, scolastiche, sanitarie e comunque edifici adibiti a permanenza della popolazione, con particolare attenzione a quella infantile, in coordinamento con eventuali piani di risanamento di cui alla legge 36/2001 e/o di interramenti, potranno essere attuati interventi compensativi e di mitigazione ambientale.
3. Ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, negli interventi edilizi dovrà essere osservata una fascia di rispetto che garantisca l'obiettivo di qualità fissato dalla vigente normativa in relazione alla tensione dell'elettrodotto e non superiore a 3 microTesla. In via cautelativa le distanze minime da rispettare nelle linee esistenti sono:
 - linea 040 da 132 kV semplice 19 m
 - linea 490 da 132 kV semplice 19 m
 - linea 039/490 da 132 kV doppia 25 m (Castelletto)
4. Le antenne e i ripetitori telefonici potranno essere installati al di fuori del centro abitato all'interno ricadenti in aree nelle quali al momento dell'installazione non vi siano insediamenti in cui è prevista la permanenza di persone entro un raggio di 10 metri.
5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di coprire con il raggio di influenza dei ripetitori tutto il centro abitato è ammessa l'installazione degli stessi nel tessuto produttivo, in aree in cui al momento dell'installazione degli stessi non vi siano insediamenti in cui è prevista la permanenza di persone entro un raggio di 10 metri.
6. In conformità alla legislazione regionale è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni a meno di 100 metri da: asili, edifici scolastici, università, nonché strutture socio assistenziali, ospedali, oratori, parco giochi, e strutture che ospitino soggetti minorenni.

7. Per quanto attiene all'installazione di antenne e ripetitori telefonici, occorre fare riferimento anche alla delibera di CDA del Parco n. 146 del 19.09.2000: "Definizione di criteri per l'installazione di antenne per telefonia cellulare e similari".

Art.89. Rete di gestione del servizio idrico - risparmio dei consumi d'acqua

1. I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici. Nei nuovi insediamenti sottoposti a intervento indiretto il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preventivamente verificato con l'ente gestore e preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque aventi caratteristiche di potabilità e una per le acque di minore qualità (non potabili).
2. Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro due anni. Gli insediamenti industriali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per usi igienico/sanitari.
3. Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente utilizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori. Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi.
4. Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di piani attuativi per insediamenti produttivi dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:
 - a) la fonte di alimentazione idrica,
 - b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
 - c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
 - d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.
5. Nell'ambito dei piani attuativi o nei programmi integrati di intervento una copia del progetto delle estensioni di rete idrica dovrà essere inviata al gestore delle reti al fine di eventuali precisazioni di carattere tecnico e/o economico.

Art.90. Rete fognaria e impianti di depurazione

1. Tutti gli insediamenti devono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque in fognatura comunale nel rispetto del capo III del D.Lgs 152/2006 s.m.i.
2. In tutti i nuovi insediamenti e per gli edifici esistenti quando si effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.
3. Al fine di ottimizzare il sistema di depurazione la rete fognaria deve essere di norma separata da quella delle acque piovane. La rete delle acque piovane dovrà essere il più breve possibile e prevedere la restituzione al terreno attraverso sistemi di drenaggio naturale.
4. La rappresentazione grafica della rete esistente o il progetto del nuovo schema di allacciamento e scarico in fognatura deve essere sempre allegato agli interventi edilizi salvo quelli per opere interne. Il progetto deve comunque rispettare i requisiti igienico sanitari o le disposizioni dei regolamenti comunali o dell'ente gestore della pubblica fognatura.
5. Nell'ambito dei piani attuativi o nei programmi integrati copia del progetto della estensione della rete di pubblica fognatura dovrà essere inviata al gestore delle reti al fine di eventuali precisazioni di carattere tecnico e/o economico.

PARTE III **DISPOSIZIONI FINALI**

TITOLO I **Disposizioni transitorie e finali** **DdP – PdS - PdR**

Art.91. Interventi degli ambiti di trasformazione in assenza di pianificazione attuativa

1. Negli ambiti che il PGT individua di trasformazione strategica (ATS), trasformazione urbana (ATU 2) previsti dal PGT non è consentita la nuova costruzione se non in esecuzione di strumenti attuativi coerenti con il Documento di Piano.
2. Fino all'approvazione e avvenuta efficacia dei piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO-MS-RS-RC-RE1. Nell'ATU 1 ove tra componente pubblica e privata venisse meno l'interesse ad attuare l'intervento sugli immobili di proprietà privata, sono ammessi anche gli interventi di RE2 e RE3
3. Fino all'approvazione e avvenuta efficacia dei piani attuativi o dei programmi di intervento nelle aree libere è consentita esclusivamente la conservazione del verde e la conduzione dei fondi attraverso attività agricola nonché tutti gli interventi ecologico ambientali previsti dal PGT.
4. La disciplina del presente articolo è efficace anche successivamente alla validità quinquennale del Documento di Piano. Le presenti Regole assicurano fino all'approvazione del nuovo documento continuità e presenza della pianificazione urbanistica sulle aree di cui al comma 1.

Art.92. Effetti del PGT

1. I proprietari o aventi titolo sugli immobili hanno l'obbligo di osservare le presenti regole negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente, nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni nell'osservanza delle linee di indirizzo e le prescrizioni che sono indicate nel piano.

Art.93. Norme finali

1. Restano valide tutte le previsioni e le prescrizioni dei piani attuativi approvati e vigenti, soprattutto ove esse regolano la disciplina planivolumetrica o i parametri dell'edilizia convenzionata e agevolata.
2. Nell'ambito territoriale lungo il naviglio di Bereguardo, in località Castelletto resta vigente il Piano Particolareggiato Bereguardo.
3. Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani Attuativi e/o negli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio comunale, gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal predetto Ufficio.
4. Al completamento di ciascun intervento disciplinato dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata già approvati al momento di entrata in vigore delle presenti Regole, che sia certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta da parte del predetto Ufficio.

Art.94. Deroghe

1. Le presenti regole sono inderogabili salvo che la legge o le norme stesse non prevedano espressamente tale possibilità.
2. Al fine di consentire la rimozione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti o volti a consentire alle persone con ridotta o assente mobilità o deficit sensoriale di condurre un'esistenza il più possibile libera e dignitosa all'interno dell'abitazione in cui risiedono,

possono essere superati urbanistici, nella misura strettamente necessaria all'obiettivo sopraindicato e laddove non siano tecnicamente possibili soluzioni equivalenti conformi.

PIANI ATTUATIVI COMUNALI

PIANI ATTUATIVI COMUNALI	SUPERFICI					EDIFICABILITÀ				DOTAZIONI TERRITORIALI				
	SUPERFICIE INTERVENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	INDICE TERRITORIALE massimo	SUPERFICIE COPERTA esistente	VOLUME FISICO esistente	DIRITTI VOLUMETRICI RESIDENZIALI massimo	SIP ATT. ECONOMICHE PRODUTTIVE	SIP COMPLESSIVA	SUP. AMBIENTALE PERMEABILE minima	ALBERATURE	ARBUSTI	ALTEZZA MAX	DOTAZIONI TERRITORIALI STANDARD MINIMI	STIMA SUPERFICIE FONDIARIA
	mq	mq	mq/mq	mq	mc	mc	mq	mq	mq	n	n	H	mq	mq
1	5.911	5.911	0,40	377	1.801	7.803	-	2.364	714	14	28	15,00	2.341	3.570
2	7.605	7.605	0,40	-	-	10.039	-	3.042	1.078	22	44	15,00	2.217	5.388
3	2.071	2.071	0,40	-	-	2.734	-	828	250	5	10	15,00	820	1.251
4	4.254	4.254	0,40	-	-	5.615	-	1.702	514	10	20	15,00	1.685	2.569
6	8.435	8.435	0,45	3.600	15.126	12.525	-	3.796	935	19	38	15,00	3.758	4.677
7	3.221	3.221	0,40	-	-	4.252	-	1.288	389	8	16	15,00	1.276	1.945
8	4.456	4.456	0,40	79	578	5.882	-	1.782	538	11	22	15,00	1.765	2.691
9	2.115	2.115	0,40	-	-	2.792	-	846	255	5	10	15,00	838	1.277
10	28.003	28.003	0,40	-	-	36.964	-	11.201	2.543	51	102	15,00	15.288	12.715
11	9.541	9.541	0,40	-	-	12.594	-	3.816	1.153	23	46	15,00	3.778	5.763
12	3.377	3.377	0,40	69	291	4.458	-	1.351	408	8	16	15,00	1.337	2.040
13	16.214	16.214	VE	1.764	12.100	12.100	-	3.667	2.517	50	100	15,00	3.630	12.584
14	3.667	3.667	VE	892	5.360	5.360	-	1.624	412	8	16	15,00	1.608	2.059
15	1.083	1.083	0,40	-	-	1.430	-	433	131	3	6	15,00	429	654
16	1.627	1.627	0,40	278	901	2.148	-	651	197	4	8	15,00	644	983
17	2.814	2.814	0,40	-	-	3.714	-	1.126	340	7	14	15,00	1.114	1.700
18.1	11.510	11.510	0,40	-	-	15.193	-	4.604	1.390	28	56	15,00	4.558	6.952
18.2	9.967	9.967	0,40	-	-	13.156	-	3.987	1.204	24	48	15,00	3.947	6.020
19	2.114	2.114	0,40	-	-	2.790	-	846	255	5	10	15,00	837	1.277
20	2.479	2.479	0,40	-	-	3.272	-	992	299	6	12	15,00	982	1.497
21	100.649	100.649	0,40	-	-	132.857	-	40.260	7.786	156	312	15,00	61.719	38.930
231.113						297.678		90.206	23.308	467	934		114.571	
22	26.342	26.342	0,50	-	-	-	-	13.171	2.979	60	120	15,00	11.449	14.893
23	66.044	66.044	0,50	-	-	-	-	33.022	5.833	117	234	15,00	36.879	29.165
92.386								46.193					48.328	

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - Indici Urbanistici

1	10.709	10.709	0,60	2.810	11.047	13.781	2.249	6.425	1.315	26	52	15,00	4.134	6.575
2	4.215	4.215	0,60	2.661	16.899	5.425	885	2.529	517	10	20	15,00	1.628	2.587
3	3.271	3.271	0,60	1.330	6.209	5.264	368	1.963	338	7	14	15,00	1.579	1.692
4	4.231	4.231	0,60	2.688	8.076	5.445	889	2.539	519	10	20	15,00	1.634	2.597
5.1	2.190	2.190	0,60	1.457	8.621	2.096	679	1.314	312	6	12	15,00	629	1.561
5.2	2.796	2.796	0,60	1.492	9.226	3.297	679	1.678	361	7	14	15,00	989	1.807
6	2.502	2.502	0,60	2.158	11.484	3.221	525	1.501	307	6	12	15,00	966	1.536
7	9.109	9.109	0,60	4.914	24.274	11.722	1.913	5.465	1.118	22	44	15,00	3.517	5.592
8	55.558	55.558	0,60	34.651	245.571	60.502	15.001	33.335	7.481	150	300	15,00	18.151	37.407
9	4.834	4.834	0,60	3.234	17.216	6.221	1.015	2.900	594	12	24	15,00	1.866	2.968
10	3.095	3.095	0,60	1.701	11.234	3.983	650	1.857	380	8	16	15,00	1.195	1.900
11	6.819	6.819	0,60	428	1.920	8.775	1.432	4.091	837	17	34	15,00	2.633	4.186
12	16.716	16.716	0,60	9.333	44.211	21.516	3.510	10.030	2.052	41	82	15,00	6.455	10.261
13	5.531	5.531	0,60	3.642	22.170	7.653	1.000	3.319	647	13	26	15,00	2.296	3.235
131.576						158.901		78.946	16.778	335	670		47.672	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA - STRATEGICA

ATU 1	17.666	17.666	0,29	965	5.544	17.000	-	5.151	2.513	50	101	15,00	5.100	12.566
ATU 2	5.318	5.318	0,53	1.717	8.585	8.501	227	2.803	553	11	22	15,00	2.550	2.767
22.984						25.501		7.954	3.066	61	123		7.650	
ATS 1	401.218	401.218	0,40	-	-	290.747	72.382	160.487	62.799	1.297	2.594	15,00	87.224	313.994
ATS 2	526.793	526.793	0,40	-	-	382.451	94.823	210.717	82.412	1.699	3.398	15,00	114.735	412.058
ATS2.1	28.529	28.529	0,40	-	-	22.594	4.565	11.412	4.350	90	180	15,00	6.778	21.751
956.540						695.792		382.616	149.561	3.086	6.172		208.737	
ATS3	258.466	258.466	0,50	-	-	-	129.233	129.233	19.385	388	775	15,00	64.617	193.850
ATS4	138.263	138.263	0,50	-	-	-	69.132	69.132	10.370	386	771	15,00	34.566	103.697
396.729								198.365	29.755	774	1.546			

Densificazione città consolidata
 Dati volumetrici PGT
 Dotazioni territoriali standard
 Abitanti teorici

mc **91.319**
 mc **1.269.191**
 mq **426.958**
 ab. **8461**