



Città di Peschiera Borromeo

Città Metropolitana di Milano

Caterina Molinari

Sindaco

Assessore Pianificazione, gestione e valorizzazione del Territorio

Carlo Gervasini

Responsabile Settore Pianificazione Urbana

Laura Ferrari

Progettista incaricata



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

piano delle regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

01PR

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia	7
Articolo 2. Elaborati costitutivi e principi interpretativi.....	7
Articolo 3. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica	7
TITOLO II – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	9
Articolo 4. Definizioni e componenti.....	9
Articolo 5. Ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica	9
5.1. Definizione e obiettivi	9
5.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	10
5.3. Modalità di intervento	10
5.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	10
5.4. Prescrizioni specifiche	11
Articolo 6. Ambiti agricoli periurbani	11
6.1. Definizione e obiettivi	11
6.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	11
6.3. Modalità di intervento	11
6.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	12
6.5. Prescrizioni specifiche	12
Articolo 7. Ambiti di forestazione urbana	12
7.1. Definizione e obiettivi	12
7.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	13
7.3. Modalità di intervento	13
7.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	13
7.5. Prescrizioni specifiche	13
Articolo 8. Ambiti edificati agricoli	13
8.1. Definizione e obiettivi	13
8.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	14
8.3. Modalità di intervento	15

8.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	15
8.5. Prescrizioni specifiche	15
TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO	17
Articolo 9. Definizioni e componenti.....	17
CAPO I – TESSUTO STORICO	18
Articolo 10. Nuclei di antica formazione	18
10.1. Definizione e obiettivi	18
10.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	19
10.3. Modalità di intervento	20
10.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	23
10.5. Prescrizioni specifiche	23
CAPO II – TESSUTO CONSOLIDATO	28
Articolo 11. Definizione e obiettivi.....	28
Articolo 12. Tessuto consolidato residenziale.....	28
12.1. Definizione e obiettivi	28
12.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	29
12.3. Modalità di intervento	29
12.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	30
12.5. Prescrizioni specifiche	31
Articolo 13. Tessuto consolidato ricettivo	31
13.1. Definizione e obiettivi	31
13.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	32
13.3. Modalità di intervento	32
13.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	32
13.5. Prescrizioni specifiche	33
Articolo 14. Tessuto consolidato commerciale	34
14.1. Definizione e obiettivi	34
14.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	34
14.3. Modalità di intervento	34
14.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	35
14.5. Prescrizioni specifiche	35
Articolo 15. Tessuto consolidato terziario	36

15.1. Definizione e obiettivi	36
15.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	36
15.3. Modalità di intervento	37
15.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	37
15.5. Prescrizioni specifiche	37
Articolo 16. Tessuto consolidato produttivo.....	38
16.1. Definizione e obiettivi	38
16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	38
16.3. Modalità di intervento	39
16.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	39
16.5. Prescrizioni specifiche	40
CAPO IV - TESSUTO DI COMPLETAMENTO, RINNOVO E RIGENERAZIONE.....	41
Articolo 17. Definizione e obiettivi.....	41
Articolo 18. Tessuto di completamento.....	41
18.1. Definizione e obiettivi	41
18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	42
18.3. Modalità di intervento	42
18.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	42
18.5. Prescrizioni specifiche	43
Articolo 19. Tessuto di rinnovo	43
19.1. Definizione e obiettivi	43
19.2. Tessuto di rinnovo della "città industriale"	44
19.2.1. Definizione e obiettivi	44
19.2.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	44
19.2.3. Modalità di intervento	44
19.2.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	45
19.2.5. Prescrizioni specifiche	46
19.3. Tessuto di rinnovo della "città oltre la Paulllese"	47
19.3.1. Definizione e obiettivi	47
19.2.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	47
19.2.3. Modalità di intervento	47
19.2.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	48

19.2.5. Prescrizioni specifiche	48
19.4. Tessuto di rinnovo della “città del tessuto misto”	50
19.4.1. Definizione e obiettivi	50
19.4.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d’uso	50
19.4.3. Modalità di intervento	50
19.4.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	51
19.4.5. Prescrizioni specifiche	51
Articolo 20. Tessuto di rigenerazione.....	52
20.1. Definizione e obiettivi	52

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia

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

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

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

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2. Elaborati costitutivi e principi interpretativi

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

Il Piano delle Regole è integrato dai seguenti documenti:

- Studio Geologico idrogeologico e sismico e relative norme tecniche;
- Studio Reticolo Idrico Minore e relativo regolamento.

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Articolo 3. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica

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

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

- ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica
- ambiti agricoli periurbani
- ambiti edificati agricoli.

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

- nuclei di antica formazione
- tessuto urbano consolidato
- tessuto di completamento
- tessuto di rinnovo
- tessuto di rigenerazione.

TITOLO II – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Articolo 4. Definizioni e componenti

Il sistema paesistico ambientale interessa la parte del territorio comunale non urbanizzata in cui viene prioritariamente esercitata l'attività agricola, gli ambiti di pregio costitutivi del paesaggio locale e gli habitat naturalistici e forestali legati alla presenza del Lambro e del reticolo idrico che caratterizza il territorio.

Con riferimento alla connotazione prevalente, il sistema paesistico ambientale trova articolazione nei seguenti ambiti:

- *ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica*

Comprendono le parti del territorio sottoposte a tutela e valorizzazione dell'attività agricola e delle componenti ambientali e paesaggistiche dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano. Sono compresi: gli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche, gli ambiti della fruizione, gli elementi puntuali di tutela.

- *ambiti agricoli periurbani*

Comprende le parti del territorio agricolo poste a corona dei nuclei abitati o ad essi più prossime, oggetto di specifica attenzione per la loro funzione di filtro tra tessuto costruito e paesaggio aperto. Sono le parti del territorio esterne al Parco Agricolo Sud Milano.

- *ambiti edificati agricoli*

Costituiscono gli ambiti edificati gli insediamenti e l'insieme dei complessi di origine e di impianto rurale, ancora funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, dismessi o destinati a funzioni extra-agricole. Comprendono i complessi di riconosciuto valore storico e paesaggistico che costituiscono una delle componenti fondamentali del paesaggio e dell'identità locale.

Articolo 5. Ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica

5.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica sono le parti del territorio nelle quali sono compresi gli ambiti di massima naturalità, gli ecosistemi e le aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità connesse alla vallata fluviale nonché gli ambiti del paesaggio agricolo e forestale in cui sono ancora fortemente riconoscibili i fattori di caratterizzazione connessi alla maglia irrigua, alle alberature di ripa e bordo campo e, non ultimo, agli elementi costitutivi del paesaggio.

Comprendono le parti del territorio sottoposte a tutela e valorizzazione dell'attività agricola e delle componenti morfologiche, paesaggistiche e naturalistiche, suddivise ed articolate in territori, ambiti, zone e sub zone ed elementi puntuali così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

All'interno di questi ambiti il PGT persegue l'obiettivo della salvaguardia delle caratteristiche naturali e paesaggistiche prevalenti, subordinando gli interventi alle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati (Piani di Settore, Piani di Cintura Urbana, Regolamenti d'uso, Piano di Gestione, interventi esecutivi di iniziativa pubblica e convenzionati, ecc.).

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

Negli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica sono compresi gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano.

5.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica sono orientate alla salvaguardia ambientale e alla qualificazione paesaggistica ed ecologica del territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

La destinazione d'uso prevalente è quella prevista dalle specifiche discipline normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

5.3. Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica si attuano nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati (Piani di Settore, Piani di Cintura Urbana, Regolamenti d'uso, Piano di Gestione, interventi esecutivi di iniziativa pubblica e convenzionati, ecc.).

Gli interventi sono sottoposti a parere obbligatorio del Parco Agricolo Sud Milano, ai fini della conformità dell'intervento alle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento.

5.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica trovano applicazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

5.4. Prescrizioni specifiche

Le prescrizioni specifiche per gli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica rimandano alla disciplina e alle modalità di attuazione definite dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e dagli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Articolo 6. Ambiti agricoli periurbani

6.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti agricoli periurbani sono le parti del territorio esterne al Parco Agricolo Sud Milano che, nel rispetto degli indirizzi definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento, sono riservate alla pianificazione comunale.

Comprendono le aree destinate o vocate all'attività agricola poste a stretto contatto con il tessuto edificato. In ragione della loro collocazione gli ambiti agricoli periurbani assumono una importante funzione di filtro tra tessuto edificato, attività agricola e matrici ed habitat di pregio del Parco Agricolo Sud Milano.

All'interno di questi ambiti il piano promuove la salvaguardia degli spazi aperti ed il mantenimento dell'attività agricola, con l'obiettivo di valorizzare le qualità paesaggistiche del territorio e le reciproche relazioni tra paesaggio aperto e tessuto costruito.

Obiettivo primario è la tutela del territorio e del paesaggio, attraverso il perseguimento di azioni mirate ad uno sviluppo agricolo sostenibile, alla valorizzazione delle attività agricole tipiche del territorio ed alla conservazione della capacità di permanenza degli ecosistemi.

6.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

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

6.3. Modalità di intervento

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

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

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

In caso di interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso, la nuova vocazione funzionale deve essere compresa tra quelle ammesse.

6.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti agricoli periurbani trovano applicazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

6.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti agricoli periurbani deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali l'eventuale rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

È raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività ortoflorovivaistiche e di allevamento, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Articolo 7. Ambiti di forestazione urbana

7.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti di forestazione urbana sono le parti del territorio riservate ad interventi di equipaggiamento del patrimonio arboreo ed arbustivo. Comprendono le aree intercluse caratterizzate da suolo libero che assumono una importante funzione di filtro tra usi e funzioni differenti. Gli ambiti di forestazione urbana assumono valenza di tutela ambientale in termini di minimizzazione degli impatti sul clima e sull'ecosistema urbano e di salvaguardia della salute e del benessere.

All'interno di questi ambiti il piano promuove interventi di forestazione urbana con l'obiettivo di incrementare la biodiversità urbana e favorire la continuità ecologica e la qualificazione del paesaggio.

7.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di forestazione urbana la destinazione d'uso prevalente è quella rurale e agricola.

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

7.3. Modalità di intervento

Sono ammesse esclusivamente le sole attività colturali agricole e gli interventi di forestazione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Negli ambiti di forestazione urbana trovano attuazione le misure di Green Urban Adapt relative alla forestazione di suoli liberi e degli spazi aperti, come definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante al PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

7.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti di forestazione urbana non è ammessa alcuna edificazione, compresa la localizzazione di strutture temporanee e non fisse.

7.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti di forestazione urbana deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

Negli ambiti di forestazione urbana non sono ammesse recinzioni di proprietà. Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di impianti e relative pertinenze.

Articolo 8. Ambiti edificati agricoli

8.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti edificati agricoli comprendono gli insediamenti ed i complessi di origine rurale, ancora funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, dismessi o destinati a funzioni extra-agricole.

Comprendono l'edilizia rurale e le cascine inserite nel Parco Agricolo Sud Milano riconducibili alle seguenti tipologie di insediamento:

- edifici e strutture rurali,
- insediamenti rurali isolati di interesse paesistico,
- nuclei di grande valore storico monumentale.

Per tali ambiti il Parco Agricolo Sud Milano ne tutela la permanenza e riconoscibilità morfologica, tipologica e stilistica e ne regola gli aspetti connessi agli interventi edilizi e alla trasformazione d'uso.

All'interno di questi ambiti il piano persegue l'obiettivo della conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici e morfologici originari e della preservazione della destinazione d'uso agricola, subordinando gli interventi alle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati (Piani di Settore, Piani di Cintura Urbana, Regolamenti d'uso, Piano di Gestione, interventi esecutivi di iniziativa pubblica e convenzionati, ecc.).

Le disposizioni normative sono volte a tutelare e preservare gli ambiti edificati agricoli quale componente fondamentale del paesaggio e struttura di base per la gestione degli spazi agrari e memoria storica della vocazione agricola del territorio.

Gli insediamenti rurali isolati di interesse storico e i nuclei aventi grande valore storico-monumentale sono compresi nei nuclei di antica formazione. Le presenti disposizioni sono integrate dalla disciplina normativa dei nuclei di antica formazione.

8.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti edificati agricoli la destinazione d'uso prevalente è quella rurale ed agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari dalle disposizioni legislative vigenti e nel rispetto della disciplina normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o di loro parti sono consentite a condizione che venga certificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo e non pregiudichino i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale. Per le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o di loro parti trovano applicazione le disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano di Settore Agricolo del Parco Agricolo Sud Milano. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico e per attività agrituristiche.

Negli ambiti edificati agricoli l'attività agricola è considerata funzione qualificante; nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'architettura tradizionale esistente e delle attività agricole in essere, nelle trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o di loro parti sono ritenute compatibili con la presenza di tale attività o ad essa complementari le destinazioni residenziali, socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali, le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri, nonché le funzioni innovative connesse alla produzione di servizi a carattere direzionale e di tipo high-tech, ivi compresa la ricerca. Sono escluse la funzione

produttiva, ivi compresa le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e la funzione commerciale, ad eccezione degli esercizi di vicinato.

I fabbricati esistenti negli ambiti edificati agricoli che alla data di adozione della Variante al PGT risultino adibiti ad usi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto della disciplina normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

8.3. Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti edificati agricoli si attuano nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti e della disciplina normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali che interessino più di un fabbricato è subordinata a piano attuativo esteso all'intera area ricompresa nel perimetro degli ambiti edificati agricoli che garantisca la realizzazione di interventi unitari e coerenti rispetto ai caratteri morfologici e tipologici dell'architettura tradizionale esistente e al contesto. La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali che interessino un fabbricato o sue parti è subordinata a permesso di costruire convenzionato che dimostri e garantisca la compatibilità della nuova destinazione d'uso con il permanere delle attività esistenti, il rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici esistenti e dei caratteri paesistici del complesso e la riconoscibilità dell'originaria funzione per cui il fabbricato è stato costruito.

Gli interventi relativi ai nuclei aventi grande valore storico-monumentale come individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano sono subordinati a preventivo piano attuativo esteso all'intero nucleo e corredato da una approfondita analisi storica ed iconografica, volta ad accertare la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico degli edifici. L'analisi storica deve precisare lo stato di conservazione dell'edificio, l'impianto morfologico e la sua valenza storica nonché i caratteri e gli elementi architettonici di pregio degli edifici oggetto di intervento.

8.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti edificati agricoli gli interventi sono attuati nel rispetto degli indici e parametri previsti dalle disposizioni legislative vigenti e dei limiti e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

8.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti edificati agricoli deve essere perseguito il recupero degli impianti morfologici e planivolumetrici, con il restauro delle parti originali, l'integrazione delle volumetrie edilizie recenti e/o prive di alcun valore architettonico ambientale e l'eliminazione di eventuali

manomissioni e superfetazioni, al fine di non snaturare la riconoscibilità della configurazione planimetrica e dell'assetto paesistico proprio della tipologia insediativa rurale. Devono inoltre essere salvaguardate le relazioni che gli edifici e gli insediamenti esistenti intrattengono con gli spazi aperti di corti e cortili e con il paesaggio circostante.

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

Gli interventi relativi agli insediamenti rurali isolati di interesse storico devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, i materiali e le tecniche costruttive originarie. Ove possibile sono ammessi interventi volti a sostituire eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti e a restituire la consistenza e le caratteristiche morfologiche, tipologiche e stilistiche originarie.

Gli interventi relativi ai nuclei aventi grande valore storico-monumentale devono tendere alla conservazione e al recupero degli elementi tipologici, morfologici e stilistici degli edifici e complessi di edifici del tessuto storico preesistente, escludendo ogni alterazione dei caratteri storici degli spazi pubblici interni al nucleo e degli aspetti percettivi e relazionali tra edifici e spazi aperti.

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

Gli interventi relativi agli insediamenti rurali isolati di interesse storico e ai nuclei aventi grande valore storico-monumentale devono uniformarsi alle prescrizioni indicate per i nuclei di antica formazione.

TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 9. Definizioni e componenti

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

- *Tessuto storico*

Costituiscono il tessuto storico gli insediamenti e l'insieme dei tessuti urbani ed rurali che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto insediativo e in quelli tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che questi insediamenti hanno via via assunto nella memoria della comunità locale.

- *Tessuto consolidato*

Rappresenta il tessuto prevalente e comprende l'insieme degli ambiti urbani che costituiscono le parti del territorio stabilmente configurate e definite nei loro caratteri morfologici, tipologici e funzionali.

- *Tessuto di completamento, rinnovo e rigenerazione*

Comprende le aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato, le parti del tessuto consolidato già costruite e le aree dismesse e degradate in cui promuovere interventi volti al completamento della forma urbana, alla sostituzione e al rinnovo del patrimonio edilizio e delle funzioni e alla rigenerazione urbana in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale.

CAPO I – TESSUTO STORICO

Articolo 10. Nuclei di antica formazione

10.1. Definizione e obiettivi

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

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

All'interno dei nuclei di antica formazione, in base alla localizzazione e alle caratteristiche degli edifici e dei tessuti presenti, sono riconoscibili i seguenti ambiti:

- *ambiti di impianto storico*: costituiscono gli agglomerati più antichi caratterizzati da un tessuto prevalentemente compatto ed integro, comprendente edifici e/o complessi di edifici che, per soluzioni architettoniche, tipologiche e distributive costituiscono un patrimonio edilizio ed urbanistico unitario e considerevole;
- *edifici isolati di impianto storico*: identificano edifici e porzioni residuali del tessuto storico che, per la loro collocazione e distribuzione spaziale non si identificano entro complessi urbani unitari. Residui di un tessuto storico in parte scomparso e compromesso dalla crescita contemporanea, questi ambiti comprendono edifici o complessi di edifici isolati rispetto ai nuclei principali ma aventi ancora caratteristiche tali da essere riconosciuti per il loro interesse storico;
- *ambiti delle cascine e complessi rurali di impianto storico*: includono gli edifici e gli agglomerati edilizi adibiti all'attività agricola e connessi con l'uso agricolo, nei quali è possibile rilevare l'impianto storico originario, riconoscibili nelle loro caratteristiche morfologiche e tipologiche, per la presenza di elementi architettonici di rilievo e per i valori paesistici e percettivi rispetto al contesto circostante.

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

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

- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici e morfologici originari e ancora riconoscibili nei tessuti esistenti e nelle relazioni con il contesto;

- salvaguardia delle tipologie edilizie storiche e dei caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali e finiture, componenti edilizie e particolari costruttivi, cromie, ecc.;
- tutela dell'integrità e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree a verde) ed interni (corti, cortili e giardini) e dei percorsi di relazione esistenti;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico ed architettonico e che contrastino con la comprensione dell'impianto originario e dei valori ambientali del contesto in cui sono poste in essere;
- riqualificazione degli edifici privi di valori riconoscibili ed incoerenti rispetto al tessuto di impianto storico anche attraverso interventi di demolizione con ricostruzione.

10.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

Negli *ambiti del tessuto storico* e negli *ambiti isolati di impianto storico* la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

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

Negli *ambiti delle cascine e complessi rurali di impianto storico* la destinazione d'uso prevalente è quella rurale ed agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari dalle disposizioni legislative e normative vigenti e nel rispetto delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Nei nuclei di antica formazione sono vietate tutte le attività definite insalubri ai sensi delle disposizioni legislative vigenti e le destinazioni incompatibili con la funzione principale e con i limiti previsti dalla zonizzazione acustica del territorio comunale. Sono specificatamente escluse le attività produttive ed artigianali, comprese le attività di logistica o di autotrasporto di merci e prodotti, la funzione commerciali limitatamente alle attività non complementari e compatibili e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente e coerenti con la connotazione dei luoghi.

I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in

grado di gravare negativamente sulla qualità dei singoli edifici e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sul patrimonio architettonico, sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi esterni.

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

10.3. Modalità di intervento

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi interventi che non comportino alterazione degli elementi storici, architettonici e morfologici dell'impianto originario nonché dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili.

All'interno dei nuclei di antica formazione la disciplina normativa distingue gli edifici esistenti nelle seguenti categorie, in relazione al loro carattere storico architettonico ed urbanistico:

- A1 - Monumenti e altri edifici di particolare interesse
- A2 - Edifici da conservare
- A3 - Edifici di origine rurale da conservare
- A4 - Edifici sostituibili privi di connotati significativi.

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

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

Per ottemperare alla vigente normativa antisismica per le costruzioni esistenti e ai requisiti imposti dalla stessa sono ammessi interventi di demolizione degli edifici preesistenti, subordinati alla presentazione di perizia giurata da parte di tecnico esperto in diagnostica strutturale per gli edifici, contenente: gli esiti relativi alla "valutazione della sicurezza" prima dell'intervento, le carenze strutturali riscontrate, gli interventi necessari, la "valutazione della sicurezza" a seguito degli interventi previsti, le carenze strutturali risolte, le carenze strutturali persistenti e le eventuali conseguenti limitazioni al mantenimento e all'uso della costruzione.

	A1 - Monumenti e altri edifici di particolare interesse	A2 - Edifici da conservare	A3 - Edifici di origine rurale da conservare	A4 - Edifici sostituibili privi di connotati
Variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si
Modifica delle destinazioni d'uso	Ammessa compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio	si	si	si
Alterazione degli elementi edilizi, architettonici e ornamentali tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no
Modifica/spostamento dei tramezzi verticali	Ammessa, fatta eccezione per i muri e gli ambienti di particolare pregio	si	si	si
Modifica della distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, ecc.)	Ammessa unicamente l'integrazione	si	si	si
Modifica/alterazione delle aperture (finestre, porte, portoni, cancelli, ecc.)	Ammessa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	Ammessa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	si	si
Modifica/spostamento dei tramezzi orizzontali	no	Ammessa senza modificare le aperture, se tradizionali	si	si
Sostituzione integrale dei muri perimetrali	no	no	No, solo integrazione attraverso nuove tamponature	si
Modifica/alterazione della sagoma dell'edificio (altezza corpo di fabbrica, profondità, ecc.)	Si, limitatamente a lievi modifiche per gli interventi finalizzati al risparmio energetico	Si, limitatamente a lievi modifiche per gli interventi finalizzati al risparmio energetico	no	si
Recupero del sottotetto con mantenimento della pendenza delle falde e della sagoma della copertura	si	si	si	si
Recupero del sottotetto con modifica della pendenza delle falde e della sagoma della copertura	no	no	no	si
Demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	si

Nel caso di demolizione per comprovata necessità, l'intervento deve tendere alla fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e stilistiche originarie.

Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi ammessi negli ambiti dei nuclei di antica formazione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato o ad altro strumento urbanistico attuativo che garantisca la realizzazione di interventi unitari e coerenti anche rispetto agli edifici e agli isolati confinanti.

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

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

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

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

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

Negli *ambiti delle cascine e complessi rurali di impianto storico* compresi nel Parco Agricolo Sud Milano gli interventi sono attuati nel rispetto delle modalità di intervento definite dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e dagli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

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

Nei nuclei di antica formazione è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti senza modifica né della quota della linea di gronda né della quota della linea di colmo e nel rispetto dei caratteri tipici degli organismi edilizi e dei rapporti tipologici, morfologici e

percettivi con il tessuto circostante. L'apertura di finestre ed abbaini in falda deve obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Finestre ed abbaini devono essere allineati con la partizione delle aperture in facciata, essere del medesimo tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate tra loro. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso nel rispetto delle Disposizioni comuni e delle disposizioni legislative vigenti.

10.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nei nuclei di antica formazione gli interventi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (If) = pari all'esistente
- indice di edificabilità territoriale (It) = pari all'esistente o pari all'altezza del fronte degli edifici attigui di carattere storico
- indice di copertura (Ic) = 50% o pari all'esistente se superiore
- altezza massima (H max) = non superiore all'esistente

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

Negli *ambiti delle cascine e complessi rurali di impianto storico* compresi nel Parco Agricolo Sud Milano gli interventi sono attuati nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e degli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT, a condizione che le stesse non comportino alterazione degli elementi storici, architettonici e morfologici dell'impianto originario e dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito obbligatorio per gli interventi edilizi relativi alla categoria A4 - Edifici sostituibili privi di connotati significativi; in tutti gli interventi edilizi riferiti alle altre categorie di edifici il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

10.5. Prescrizioni specifiche

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

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;

- elementi morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a giardino e pavimentati, corti e cortili, percorsi;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero o all'uso dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, è ammessa la sostituzione con equivalenti contemporanei, simili per aspetto, caratteristiche e compatibilità con le restanti strutture e comunque nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizione locale.

In generale, fatta salva la specifica disciplina del Piano del Colore qualora vigente, per le finiture di elementi architettonici, tipologici e stilistici devono essere rispettati i seguenti criteri:

- la scelta delle cromie deve essere riferita alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio o gli edifici oggetto di intervento, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentative dell'ambiente e del contesto circostante;
- gli edifici devono essere intonacati a base di calce, evitando l'uso di malte a base di cemento; negli intonaci delle parti murarie è ammesso l'uso di toni di contrasto su limitate porzioni delle superfici di facciata (indicativamente non oltre il 20% della superficie complessiva della facciata);
- le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su murature esistenti devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzati eseguiti con malta a base di cemento;
- lo zoccolo, se esistente, deve essere in cemento martellinato o con strollatura colorata in pasta o, in subordine, in lastre di pietra naturale riconducibile al contesto locale a taglio di sega o bocciardata o martellinata;
- la struttura di copertura deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno;
- il manto di copertura deve essere in coppi o tegole a canale in laterizio, con esclusione di altri materiali e forme, salvo che nello stesso edificio o complesso preesistano coperture fatte con tegole di altro tipo;
- la gronda deve essere in travetti e assito in legno o cemento o pietra con lavorazioni tradizionali;
- i comignoli devono essere del tipo tradizionale, intonacati o in mattoni a vista, con copertura in coppi.
- gli infissi devono essere in legno verniciato o in legno naturale lucidato o in ferro verniciato, con profili simili a quelli dei serramenti in legno. Non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati;
- le vetrine e porte dei negozi devono essere in legno naturale o verniciato o in profilati semplici di ferro verniciato con verniciatura coprente opaca o satinata di colore scuro;
- gli apparecchi di oscuramento devono essere costituiti da persiane ad alette in legno verniciato o in legno naturale lucidato, o in metallo verniciato, con profili simili a quelli dei serramenti in legno esclusivamente per problemi di sicurezza;
- canali, pluviali e lattonerie devono essere realizzate in rame;

- gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono conservare, integrare o uniformarsi alle forme e ai materiali esistenti (cemento decorativo, pietra naturale, legno), ripristinando eventuali mensole in pietra a vista, oppure intonacata e decorata;
- i parapetti dei balconi devono essere generalmente in ferro verniciato opaco, satinato micaceo o brunito di colore scuro, di foggia tradizionale, salvo che nell'edificio preesistano parapetti di altro tipo e finitura;
- le aperture, comprese le vetrine, devono avere prevalente dimensione verticale e ritmo costante, nel rispetto delle proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto di intervento, recuperando se possibile le soluzioni e le simmetrie originarie;
- porticati, androni e loggiati devono essere realizzati con materiali e finiture rispettose delle preesistenze, recuperandone forma ed impianto originario;
- porte e portoni di ingresso e portoni carrai su strada devono essere realizzati con ante in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali;
- elementi decorativi e di arredo originari e caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, pergolati, iscrizioni, lapidi, edicole votive, affreschi o tracce di decorazioni devono essere conservati e recuperati da eventuali usi degradanti e da abbandono.

Fatta salva la specifica disciplina del Piano del Colore qualora vigente, le scelte cromatiche devono in tutti i casi essere coerenti con il contesto e concordate con l'Amministrazione Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio anche sulla base di campioni di tinta in loco.

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

Per tutti gli interventi che riguardino spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. Le piante d'alto fusto esistenti devono essere il più possibile conservate, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Nel caso di giardini e parchi storici gli interventi devono tendere:

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

Per cortili, giardini e parchi storici non è ammesso il frazionamento delle proprietà attraverso il ricorso a recinzioni fisse con fondazione. È ammessa esclusivamente la demarcazione delle proprietà con modalità di tipo non invasivo.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali, in coerenza e conformità con le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Gli elementi esterni relativi agli impianti tecnologici (impianti di condizionamento, pompe di calore, antenne satellitari, vani contatori, canne fumarie, volumi tecnici, impianti vari, ecc.) devono essere collocati in maniera tale da non essere percepibili in facciata e da non interferire con il disegno compositivo, stilistico e cromatico degli edifici. L'installazione di elementi ed impianti tecnologici non deve in ogni caso essere visibile dal piano strada e dalle vie pubbliche di accesso e di transito. Quando non sia possibile soddisfare tali requisiti dovranno valutarsi con l'Amministrazione Comunale le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio. Per gli edifici situati negli ambiti di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione. La colorazione di elementi e impianti tecnologici (antenne, vani contatori, ...) dovrà necessariamente armonizzarsi con quella degli edifici e delle relative finiture.

Nei nuclei di antica formazione le autorimesse devono essere ricavate, di norma, all'interno degli edifici esistenti o in progetto. Possono essere realizzati edifici accessori esterni destinati ad autorimessa solo alle seguenti condizioni:

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

Nel caso i manufatti ad autorimessa siano previsti in un cortile composto da diverse proprietà, la richiesta del titolo abilitativo deve essere sottoscritta per accettazione da tutti i proprietari

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

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione, i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

CAPO II – TESSUTO CONSOLIDATO

Articolo 11. Definizione e obiettivi

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

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

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

- tessuto consolidato residenziale
- tessuto consolidato ricettivo
- tessuto consolidato commerciale
- tessuto consolidato terziario
- tessuto consolidato produttivo.

Articolo 12. Tessuto consolidato residenziale

12.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale comprendono le parti di territorio urbano che hanno trovato sviluppo attorno ai nuclei di antica formazione. Si tratta di un tessuto edilizio definito nei suoi caratteri morfologici e funzionali e per le modalità insediative che regolano i rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto.

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

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

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

- a. ambiti residenziali a bassa densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi ove ricorrono maggiormente edifici isolati su lotto (mono-bifamiliari) con una buona dotazione di verde privato.
- b. ambiti residenziali a media densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi ove ricorrono maggiormente edifici a palazzina, villa o schiera prevalentemente disposte su fronte strada.
- c. ambiti residenziali ad alta densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi a disegno ed impianto unitario ove ricorrono tipologie edilizie in linea, a blocco e a torre, generalmente disposte all'interno di uno spazio privato a verde.

12.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

Sono considerate attività complementari e compatibili:

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

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

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

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

12.3. Modalità di intervento

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

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

12.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

- a. negli ambiti residenziali a bassa densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,35$ mq/mq
 - Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
 - Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 35\%$
 - Altezza massima (H_{max}) = 8,0 metri
- b. negli ambiti residenziali a media densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,7$ mq/mq
 - Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
 - Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 35\%$
 - Altezza massima (H_{max}) = 10,0 metri
- c. negli ambiti residenziali ad alta densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 1,0$ mq/mq
 - Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
 - Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 35\%$
 - Altezza massima (H_{max}) = 15,0 metri

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

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

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

12.5. Prescrizioni specifiche

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

Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di verde e alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino e delle aree verdi di pertinenza, al fine di mantenere inalterato l'impianto morfologico dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Negli interventi di sostituzione ed integrazione devono essere impiegate specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 13. Tessuto consolidato ricettivo

13.1. Definizione e obiettivi

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

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

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

- miglioramento dell'ecosistema urbano.

13.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

13.3. Modalità di intervento

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

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

13.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Gli interventi edilizi che comportano incrementi dell'indice di edificabilità esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità

minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda in incremento. Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

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

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

13.5. Prescrizioni specifiche

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

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

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

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 14. Tessuto consolidato commerciale

14.1. Definizione e obiettivi

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

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

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

14.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

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

Sono considerate attività complementari e compatibili:

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

Le grandi strutture di vendita e le strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono ammesse unicamente laddove già presenti alla data di adozione della Variante al PGT.

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

14.3. Modalità di intervento

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

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

14.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

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

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

14.5. Prescrizioni specifiche

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

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

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

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di

arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 15. Tessuto consolidato terziario

15.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato terziario comprendono le parti di territorio urbano interessate dalla presenza di attività di produzione di servizi a carattere direzionale.

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

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

15.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato terziario la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva e terziaria, limitatamente riferita alle attività di produzione di servizi a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, ivi compresa la ricerca, oltre alle attività professionali ed assistenziali alla persona e alle attività culturali e di intrattenimento e svago.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione turistico-ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

15.3. Modalità di intervento

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

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

15.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,8$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 15,0 metri

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

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

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

15.5. Prescrizioni specifiche

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

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

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

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 16. Tessuto consolidato produttivo

16.1. Definizione e obiettivi

Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo comprendono le parti di territorio urbano nelle quali trova sviluppo la vocazione produttiva ed artigianale.

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

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

16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva e terziaria, limitatamente riferita alle attività produttive ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, ai sistemi di produzione avanzata (high-tech).

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;

- la funzione commerciale limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, oltre alle attività professionali;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

16.3. Modalità di intervento

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

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

16.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,7$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 15,0 metri, fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva

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

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

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Il raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana costituisce requisito

obbligatorio per gli interventi edilizi indicati dalle disposizioni comuni del PGT; in tutti gli altri interventi edilizi il raggiungimento delle prestazioni assume carattere orientativo.

16.5. Prescrizioni specifiche

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

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

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

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

CAPO IV - TESSUTO DI COMPLETAMENTO, RINNOVO E RIGENERAZIONE

Articolo 17. Definizione e obiettivi

Il tessuto di completamento, rinnovo e rigenerazione comprende le aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato, parti del tessuto consolidato già costruite e le aree dismesse e degradate. È l'insieme dei tessuti che formano parti omogenee della città stabilmente configurata che, cresciute nel tempo e strutturate attorno ad alcuni elementi attrattori, manifestano una chiara e prevalente vocazione e propensione insediativa.

All'interno del tessuto di completamento, rinnovo e rigenerazione gli interventi sono finalizzati al completamento della forma urbana, alla sostituzione e al rinnovo del patrimonio edilizio e alla riorganizzazione delle funzioni insediate e alla rigenerazione urbana, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale.

In ragione dei caratteri insediativi e della finalità prevalente, il piano articola questo tessuto nei seguenti ambiti:

- tessuto di completamento
- tessuto di rinnovo
- tessuto di rigenerazione.

Articolo 18. Tessuto di completamento

18.1. Definizione e obiettivi

Comprende le aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato, ancora inedificate, funzionali a dare compimento alla forma urbana e alla trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.

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

- dare completamento alla forma urbana, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno;
- migliorare la qualità urbana con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi pubblici della città;
- qualificare la dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico.

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

Il Piano delle Regole individua quale tessuto di completamento l'ambito AC.1 di via Liguria per la quale si prefigura un intervento urbanistico atto a completare il tessuto esistente, realizzando nuovi insediamenti a destinazione produttiva.

18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Nell'ambito di completamento AC.1 la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva e terziaria, limitatamente riferita alle attività produttive ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, ai sistemi di produzione avanzata (high-tech).

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione commerciale limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, oltre alle attività professionali;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotto e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

18.3. Modalità di intervento

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento AC.1 trovano attuazione mediante piano attuativo come disciplinato dalle disposizioni legislative vigenti.

18.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento AC.1 sono attuate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (It) $\leq 0,6$ mq/mq
- Indice di copertura (Ic) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H max) = 15,0 metri, fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva

All'attuazione delle previsioni insediative deve corrispondere la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate. Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

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

Gli interventi devono garantire il raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT.

18.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti di completamento gli interventi devono mirare ad ottenere integrazione con il contesto circostante ed essere orientati alla massimizzazione delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 19. Tessuto di rinnovo

19.1. Definizione e obiettivi

Comprende parti del tessuto consolidato già costruite che, strutturate attorno ad alcuni elementi attrattori, manifestano una chiara e prevalente vocazione e propensione insediativa in relazione al contesto di riferimento.

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

- rinnovare il tessuto insediativo in un'ottica di miglioramento delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi;
- migliorare la qualità urbana con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi pubblici della città;
- qualificare la dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- incrementare la sostenibilità e resilienza ambientale dell'ecosistema urbano.

Il Piano delle Regole individua quale tessuto di rinnovo i seguenti macro ambiti, caratterizzati dall'omogeneità dei tessuti di riferimento e delle funzioni insediate:

- tessuto di rinnovo della “città industriale”
- tessuto di rinnovo della “città oltre la Paulllese”
- tessuto di rinnovo della “città del tessuto misto”.

19.2. Tessuto di rinnovo della “città industriale”

19.2.1. Definizione e obiettivi

È il sistema insediativo compatto ed esteso che ha saturato ogni lotto libero, inglobando i nuclei di antica formazione di Canzo e Foramagno e sviluppandosi ai margini della direttrice della SP15/b (via Achille Grandi - via Giuseppe Di Vittorio), addossato al sedime aeroportuale. Un tessuto a forte vocazione produttiva e logistica, cresciuto entro una maglia viaria squalificata, privo di adeguate dotazioni e spazi a parcheggio e di spazi di connettivo di qualità.

All'interno del tessuto di rinnovo della “città industriale” il piano prevede che gli interventi urbanistici ed edilizi siano finalizzati a conseguire un processo di riqualificazione degli spazi viari e di connettivo legato al rinnovamento del tessuto costruito e al miglioramento delle prestazioni ambientali dei singoli involucri edilizi, attuabile anche attraverso un processo di sostituzione delle funzioni insediate e la riconversione degli spazi sottoutilizzati o dismessi.

19.2.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città industriale” la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva e terziaria, limitatamente riferita alle attività produttive ed artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni, ai sistemi di produzione avanzata (high-tech), ivi comprese le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, oltre alle attività professionali;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

19.2.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città industriale” sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati permesso di costruire convenzionato, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione, la cessione o monetizzazione delle dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

La progettazione degli interventi riferiti al tessuto di rinnovo della “città industriale” deve avvenire assumendo a riferimento gli indirizzi progettuali di cui all’Allegato Indicazioni preliminari per il tessuto di rinnovo, da intendersi quale quadro unitario di riferimento per la definizione delle scelte progettuali riferite agli spazi di connettivo urbano e all’attuazione delle misure di Green Urban Adapt.

19.2.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città industriale” gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,8$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 60\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 15,0 metri, fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell’attività insediata

Gli interventi devono garantire il raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT. Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città industriale”, qualora riferiti alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, il raggiungimento delle prestazioni minime deve assicurato anche per gli interventi di manutenzione straordinaria.

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

Gli interventi edilizi riferiti all’insediamento di attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti devono corrispondere le dotazioni di servizi aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

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

19.2.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città industriale”, gli interventi devono mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e degli spazi di relazione, nonché l’integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono garantire la riorganizzazione dell’accessibilità in funzione degli insediamenti nuovi ed esistenti e la previsione di adeguati spazi destinati a parcheggio, adeguatamente ombreggiati da alberature.

Le progettualità riferite al tessuto di rinnovo della “città industriale” devono adottare un approccio di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, agendo sul patrimonio costruito mediante un insieme sistematico di opere, di soluzioni innovative e di tecnologie avanzate che consentano di incrementare la resilienza ambientale degli involucri edilizi e degli spazi connessi e di garantire la neutralità degli impatti sull’ecosistema urbano.

Gli interventi edilizi devono essere orientati al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all’incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Negli interventi riferiti all’attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti devono essere messe in atto soluzioni idonee a garantire la riduzione degli impatti urbani ed ambientali derivati dalla sosta degli automezzi nelle aree esterne alla proprietà privata.

Qualora gli interventi riferiti al tessuto di rinnovo della “città industriale” comportino in incremento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico, il loro soddisfacimento deve essere ottemperato mediante la realizzazione delle misure di Green Urban Adapt riferite a rinaturazione e piantumazione urbana, drenaggio urbano sostenibile e soluzioni per la mobilità sostenibile con la realizzazione di idonei stalli per biciclette e punti di ricarica per i veicoli elettrici.

I progetti che riguardino l’arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all’illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell’impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d’intesa con l’Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

19.3. Tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese"

19.3.1. Definizione e obiettivi

È il sistema lineare attestato lungo la direttrice della Paullese. Un tessuto la cui vocazione e propensione insediativa prevalente è certamente connessa all'"effetto vetrina" derivato dall'affaccio diretto sul tracciato stradale, a conferma delle attività commerciali che ivi già risiedono.

All'interno del tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese" il piano prevede che gli interventi urbanistici ed edilizi siano finalizzati a conseguire un processo di riconversione funzionale connesso al rinnovamento del patrimonio costruito dismesso e sottoutilizzato e al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni ambientali dei singoli involucri edilizi.

19.2.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese" la destinazione d'uso prevalente è quella riferita alla funzione commerciale, principalmente legata a format distributivi innovativi e a contenuto tecnologico, e alla funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività terziarie e di produzione di servizi di tipo high-tech.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione turistico-ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

19.2.3. Modalità di intervento

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese" sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati permesso di costruire convenzionato, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione, la cessione o monetizzazione delle dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

La progettazione degli interventi riferiti al tessuto di rinnovo della “città industriale” deve avvenire assumendo a riferimento gli indirizzi progettuali di cui all’Allegato Indicazioni preliminari per il tessuto di rinnovo, da intendersi quale quadro unitario di riferimento per la definizione delle scelte progettuali riferite agli spazi di connettivo urbano e all’attuazione delle misure di Green Urban Adapt.

19.2.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città oltre la Paulese” gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (If) $\leq 0,8$ mq/mq
- Indice di copertura (Ic) $\leq 60\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H max) = 15,0 metri, fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell’attività insediata

Gli interventi devono garantire il raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT.

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

Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

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

19.2.5. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti del tessuto di rinnovo della “città oltre la Paulese”, gli interventi devono mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e degli spazi di affaccio e relazione con la direttrice stradale, nonchè l’integrazione con il contesto retrostante l’asse viabilistico.

Gli interventi devono garantire la riorganizzazione degli accessi, privilegiando soluzioni in grado di ridurre l'impatto sui flussi di traffico, oltre ad adeguati spazi destinati a parcheggio, da realizzare possibilmente in struttura entro l'involucro dell'edificio o adeguatamente ombreggiati da alberature nel caso di realizzazione a raso.

Le progettualità riferite al tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese" devono adottare un approccio di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, agendo sul patrimonio costruito mediante un insieme sistematico di opere, di soluzioni innovative e di tecnologie avanzate che consentano di incrementare la resilienza ambientale degli involucri edilizi e degli spazi connessi e di garantire la neutralità degli impatti sull'ecosistema urbano.

Gli interventi edilizi devono essere orientati al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Qualora gli interventi riferiti al tessuto di rinnovo della "città oltre la Paullese" comportino in incremento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico, il loro soddisfacimento deve essere ottemperato mediante la realizzazione delle misure di Green Urban Adapt riferite a rinaturazione e piantumazione urbana, drenaggio urbano sostenibile e soluzioni per la mobilità sostenibile con la realizzazione di idonei stalli per biciclette e punti di ricarica per i veicoli elettrici.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

19.4. Tessuto di rinnovo della “città del tessuto misto”

19.4.1. Definizione e obiettivi

È il tessuto che si estende alle spalle della vecchia Paulese, tra l'ambito di rigenerazione dell'ex Astrea e via Nenni, coincidente con la frazione di Bellingera. Un sistema insediativo in cui il progressivo sottoutilizzo ed abbandono degli spazi legati all'attività produttiva ed artigianale ha accentuato la frammistione di usi, accentuandone i limiti e le incompatibilità.

All'interno degli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” il piano prevede che gli interventi urbanistici ed edilizi siano finalizzati a recuperare l'identità pienamente residenziale dell'assetto insediativo attraverso un processo di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, in grado di incidere sulla qualità e sulle prestazioni ambientali degli involucri edilizi e sulla riqualificazione degli spazi pubblici di connettivo. Un processo di rinnovo urbano che trova nella rigenerazione dell'ambito ex Astrea il caposaldo della nuova trama insediativa nel quale lo spazio pubblico di connettivo e i percorsi di slow mobility rappresentano la struttura portante.

19.4.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività professionali ed assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva limitatamente alle strutture non alberghiere;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le funzioni commerciali e le funzioni produttive e terziarie, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

19.4.3. Modalità di intervento

Negli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla stipula di convenzione urbanistica, qualora comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione o monetizzazione di dotazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

La progettazione degli interventi riferiti agli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” deve avvenire assumendo a riferimento gli indirizzi progettuali di cui all’Allegato Indicazioni preliminari per il tessuto di rinnovo, da intendersi quale quadro unitario di riferimento per la definizione delle scelte progettuali riferite agli spazi di connettivo urbano e all’attuazione delle misure di Green Urban Adapt.

19.4.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Negli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria (I_f) $\leq 0,7$ mq/mq
- Indice di copertura (I_c) $\leq 50\%$
- Indice di permeabilità fondiaria (I_{pf}) $\geq 35\%$
- Altezza massima (H_{max}) = 10,0 metri

Gli interventi devono garantire il raggiungimento delle prestazioni riferite alle soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana nella misura indicata dalle disposizioni comuni del PGT.

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

Il soddisfacimento della dotazione a servizi deve essere prioritariamente ottemperato mediante la realizzazione degli interventi di Green Urban Adapt definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la dotazione minima di spazi a parcheggio pubblico.

Nell’ambito della dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico o generale è ammessa la realizzazione dei servizi abitativi come definiti dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

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

19.4.5. Prescrizioni specifiche

Gli interventi negli ambiti di rinnovo della “città del tessuto misto” devono prevedere la qualificazione dell’assetto insediativo, mediante soluzioni tipologiche, compositive e materiche in grado di garantire permeabilità al tessuto costruito ed equilibrio nel rapporto tra pieni e vuoti.

Le progettualità riferite ad interventi di rinnovo della “città del tessuto misto” devono adottare un approccio di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, facendo ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana.

Gli interventi edilizi devono essere orientati al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all’incremento della dotazione arborea ed arbustiva esistente. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora. Nelle aree verdi di pertinenza devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone come definite dalle disposizioni normative vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Il soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico deve essere ottemperato mediante la realizzazione delle misure di Green Urban Adapt riferite a rinaturazione e piantumazione urbana e soluzioni per la mobilità sostenibile con la realizzazione di idonei stalli per biciclette e punti di ricarica per i veicoli elettrici.

I progetti che riguardino l’arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all’illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell’impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d’intesa con l’Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

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

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

Articolo 20. Tessuto di rigenerazione

20.1. Definizione e obiettivi

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

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

All’interno del tessuto di rigenerazione il piano individua i seguenti ambiti:

- ARU.1 / ex Cartiera Fabriano
- ARU.2 / ex Postalmarket
- ARU.3 / San Bovio
- ARU.4 / ex Astrea.

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