



COMUNE DI RESCALDINA

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

PIANO DELLE REGOLE

oggetto: **NORME**
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

COMUNE DI RESCALDINA

Sindaco:

Paolo Magistrali

Aassessore al Governo del Territorio

Bernardo Casati

Segretario Comunale:

Criserà Giuseppe Massimo

Autorità Procedente:

Comune di Rescaldina
Domenico Laganà

Autorità Competente:

Francesco di Geronimo

Progettisti incaricati:

Massimo Giuliani

Valutazione Ambientale Strategica

StudioTecnico Castelli s.a.s

Data:

Marzo, 2012

Allegato:

C.7

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	3
ART. 1. IL PIANO DELLE REGOLE	3
ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 3. DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	4
ART. 4. DISTANZE	8
ART. 5. AREE DI PERTINENZA	10
ART. 6. DESTINAZIONI D'USO	11
ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI	13
TITOLO IA - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	15
ART. 8. MODALITA' DI ATTUAZIONE	15
ART. 9. REQUISITI PER L'EDIFICAZIONE	16
ART. 10. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE PREMIALITÀ E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA	16
ART. 11. PIANI ATTUATIVI (PA)	17
TITOLO II - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO	18
ART. 12. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	18
ART. 13. PIANI ATTUATIVI IN CORSO, APPROVATI O ATTUATI	19
TITOLO IIA – ZONA A NUCLEI STORICI E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE.....	20
ART. 14. ZONA A – NUCLEI ANTICHI	20
ART. 15. CAMPO DI APPLICAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO	EDILIZIO- 20
ART. 16. RESTAURO	22
ART. 17. RISANAMENTO CONSERVATIVO	22
ART. 18. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE	23
ART. 19. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	24
ART. 20. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	25
ART. 21. RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI RURALI (RUSTICI E FIENILI)	25
ART. 22. SUPERFETAZIONI EDILIZIE	26
ART. 23. ZONA A1 ISOLATI DI FORMAZIONE STORICA DI IMPRONTA RURALE	27
TITOLO IIB - ZONE RESIDENZIALI E VERDE URBANO.....	29
ART. 24. ZONA B1 LOTTI EDIFICATI CON CARATTERIZZAZIONE STORICO/ARCHITETTONICA O AMBIENTALE	29
ART. 25. ZONA B2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	29
TITOLO IIC - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	31
ART. 26. ZONA D1 PRODUTTIVA	31
ART. 27. ZONA D2 – TERZIARIO DI COMPLETAMENTO	32
ART. 28. ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE DI RIQUALIFICAZIONE	32
TITOLO IID - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE	34
ART. 29. ZONA AGRICOLA E	34
ART. 30. AREA AGRICOLA E1 PARCO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE BOSCO DEL RUGARETO	34
ART. 31. AREA E2 AGRICOLA E BOSCATI	35
ART. 32. ZONA E3 – SOTTOPOSTA AD ATTIVITÀ DI CAVA	36
ART. 33. ZONA E4 – ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL RECUPERO DEL POLO BARAGGIA	36
TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI.....	37
ART. 34. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI	37
ART. 35. CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI	38
ART. 36. INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI	38
NORMATIVA	1

ART. 37.	DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE	39
ART. 38.	DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	40
ART. 39.	NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI	40
ART. 40.	NORME CONCERNENTI LE RETI DI METANODOTTO	41
ART. 41.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV	41
TITOLO IV - PIANO PAESISTICO COMUNALE.....		43
ART. 42.	RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	43
ART. 43.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	43
ART. 44.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	44
ART. 45.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	44
ART. 46.	TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	45
ART. 47.	TUTELA DELLE ALBERATURE MONUMENTALI E DEGLI ELEMENTI NATURALI	45
ART. 48.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	46
ART. 49.	IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO	46
ART. 50.	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E SITI DI RITROVAMENTI	47
ART. 51.	TUTELA IDROGRAFICA	47
ART. 52.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	48
ART. 53.	AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA	48
ART. 54.	AREE DI DEGRADO	49
ART. 55.	NORMATIVA GEOLOGICA	49
ART. 56.	APPLICAZIONE DELLE NORME DI TUTELA PAESISTICA	49

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;
 - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/04;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli

interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - C1 Azzonamento Scala 1:10.000/5.000/2.000
 - C2 Modalità d'intervento dei nuclei storici
 - PIANO PAESISTICO COMUNALE*
 - C3 Rilevanza Paesistica: Beni Costitutivi Del Paesaggio
 - C4 Carta Della Sensibilità - Piano Paesistico Comunale
 - C5 Relazione
 - C6 Repertorio Dei Beni Storici Ambientali
 - C7 Norme
2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
 - fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
 - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
4. In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
5. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

ART. 3. DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici derivano anche dalle disposizioni contenute nelle Norme del Documento di Piano.
2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

St = Superficie territoriale (mq.)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' l'area destinata all'edificazione, al netto delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le scale, le autorimesse, i posti auto coperti, le tettoie, i porticati, le logge, i balconi ed i fabbricati accessori.

Sono esclusi dal computo della Sc:

- a) Se con oggetto non superiore a ml 1.50: i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline;
- b) le scale esterne di accesso ai piani interrati, seminterrati e rialzati (per la definizione di piani interrati, seminterrati e rialzati si rimanda al R.I.L.C. Vigente con riferimento alla quota di terra).
- c) le pensiline di ingresso fino a una superficie di 10 mq;
- d) le porzioni interamente interrate al di sotto della quota zero (quota di terra);
- e) le piscine e le vasche all'aperto;
- f) i piani di carico scoperti delle zone produttive;
- g) gli arredi da giardino, tra cui i pergolati fino a una superficie di 15 mq.

Slp = superficie lorda di pavimento (mq):

Per gli insediamenti residenziali:

La Slp è la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Rientrano nel calcolo della Slp anche le superfici dei locali esistenti ricavati nei sottotetti degli edifici che siano praticabili e presentino i requisiti necessari per il loro utilizzo quali locali abitabili e le superfici dei sottotetti recuperati ai fini abitativi in applicazione alla legge regionale.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

- a) le superfici degli spazi aperti costituiti da porticati liberi, logge, balconi, terrazzi, passaggi coperti aperti su due lati, androni e pilotis;
- b) i vani scala (scale primarie come definite da R.I.L.C. vigente) e ascensori ad uso di più unità immobiliari al netto delle murature d'ambito e le superfici delle scale primarie aperte di accesso ad una sola unità immobiliare. Rientrano invece nel calcolo Slp :
 - i vani scala di accesso ad una sola unità immobiliare (scala primaria) se incorporati nell'edificio e/o chiusi;
 - le scale secondarie (come definite da R.I.L.C. vigente) e ascensori interni alla stessa unità abitativa.
- c) le superfici calcolate al netto delle murature d'ambito degli atri, dei pianerottoli, delle superfici di connessione e di accesso a più unità immobiliari;
- d) le autorimesse realizzate interrate, seminterrate e fuoriterza (quest'ultime se di altezza massima non superiore a ml 2,50 calcolata nel punto più alto all'estradosso di copertura).
- e) le superfici dei piani interrati e seminterrati adibiti a spazi accessori e spazi di servizio, come definiti dal R.I.L.C. Vigente, di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale;
- f) le superfici dei sottotetti che presentano nel contempo le seguenti condizioni:
 - altezza media ponderale interna inferiore a m. 2,50 dell'intero piano e dei singoli ambienti;
 - aeroilluminazione naturale inferiore ad 1/8 di ciascun ambiente;
 - assenza di impianti di termici (riscaldamento e condizionamento)

Per altezza media ponderale interna si intende il "rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio", come definita dal R.I.L.C. vigente.

Per volume si intende quello compreso tra il piano di calpestio del sottotetto e l'intradosso della struttura di copertura, inclusi ripostigli in quota, vani tecnici e porzioni soprastanti le controsoffittature.

- g) le superfici dei locali per la raccolta delle immondizie e dei vani tecnici, necessari alle esigenze funzionali degli edifici, che contengono solo gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, condizionamento, sollevamento, ecc.). Gli stessi devono avere dimensioni strettamente necessarie alla protezione dell'impianto a cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.
- h) le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia.
- i) per i soli edifici aventi almeno quattro unità abitative, il locale per attività condominiali, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette e materiali ed attrezzature per la manutenzione del giardino, sino alla concorrenza massima di 3,00 mq per unità abitativa. Detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili.
- j) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato.

Per gli insediamenti aventi destinazione diversa da quella residenziale:

La SIp è la somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate al lordo dei muri e delle strutture perimetrali;

Sono escluse dal calcolo della SIp:

- a) le pensiline e le tettoie aperte in adiacenza al fabbricato principale, a esclusiva protezione degli ingressi, fino a una sporgenza di m. 3,00;
- b) le autorimesse realizzate interrate, seminterrate e fuoriterza (quest'ultime se di altezza massima non superiore a ml 2,50 calcolata nel punto più alto all'estradosso di copertura) fino alla concorrenza del 60% della SIp dell'edificio.
- c) le superfici necessarie a contenere gli impianti di depurazione, elettrico, idrico, termico, condizionamento, sollevamento, anticendio ecc. ad esclusione degli impianti inerenti l'attività produttiva. Gli stessi devono avere dimensioni strettamente necessarie alla protezione dell'impianto a cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.
- d) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato.
- e) le superfici delle scale di sicurezza di tipo aperto imposte dalle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.
- f) Le passerelle a servizio degli impianti e macchinari produttivi installati.

H = Altezza degli edifici

Per edifici residenziali l'altezza del fabbricato si intende la lunghezza della verticale tracciata dalla quota di terra alla quota dell'intradosso della copertura. In caso di copertura inclinata, l'altezza è da calcolarsi come media delle altezze misurate tra l'intradosso del colmo e l'imposta della copertura all'intersezione con la parete del prospetto.

Per edifici non residenziali (produttivi, commerciali, direzionali, agricoli, per edifici da realizzarsi nelle zone F, ecc.) l'altezza del fabbricato si intende la lunghezza della verticale tracciata dalla quota di terra alla quota dell'intradosso della struttura portante di copertura nel punto più alto della stessa.

Per quota di terra si assume la quota di spiccatto del marciapiede o di altro spazio pubblico già esistente; in assenza di queste si assume la quota della sede stradale esistente incrementata di cm 15 o la quota teorica assegnata dall'Area Lavori Pubblici in via preventiva in caso di strada o altro spazio pubblico di nuova previsione. In caso di aree in pendenza, si assume la media delle quote di ogni singolo fronte del fabbricato.

Per tutte le zone, ai fini della determinazione delle altezze degli edifici, non si considerano i volumi tecnici a servizio del fabbricato, i vani scala e ascensori, e i manufatti aventi funzione esclusivamente architettonica-decorativa; gli stessi devono essere contenuti entro un limite massimo di ml. 4,00 oltre l'altezza del fabbricato e comunque non oltre ml. 3,00 l'altezza massima di zona. E' fatto salvo il rispetto delle distanze tra i fabbricati e i confini.

Per le zone produttive e agricole, gli impianti quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, impianti fotovoltaici, canne fumarie e ulteriori impianti e/o macchinari potranno avere altezze superiori per esigenze strettamente legate alle necessità produttive; tali esigenze dovranno essere adeguatamente motivate e inserite architettonicamente nell'edificio mediante opere di mitigazione.

Per volumi tecnici si intendono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza

Nella verifica delle distanze, di cui al seguente punto 2 dell'art.4, si intende per "distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto" quella degli edifici misurata dalla quota di terra (come sopra definita - Altezza degli edifici) al punto più alto di ogni facciata antistante altro fabbricato o confine di proprietà.

La verifica delle distanze deve essere anche riferita ai volumi tecnici a servizio del fabbricato, ai vani scala e ascensori, ai manufatti aventi funzione esclusivamente decorativa, realizzati oltre l'altezza massima del fabbricato.

Vr = volume reale (mc)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per ambienti con intradosso inclinato, l'altezza media ponderale di questo relativa alla superficie lorda computata.

Vu = volume urbanistico

E' la somma dei prodotti della Superficie Lorda (Slp) di ciascun piano per l'altezza virtuale di m. 3,00. Tale volume è da utilizzare per l'applicazione della L. 122/89 e s.m.i. e per la determinazione del contributo concessorio riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per tutti i tipi di intervento.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

Ic = indice di copertura (in %)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

It = indice di fabricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

If = indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria (Sf).

Ut = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda e la superficie fondiaria (Sf).

Itp = diritto di perequazione

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto della cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica ovvero all'atto del trasferimento di volumetrie o SLP in altra area all'uopo destinata.

Ip = indice di perequazione

È l'indice che esprime la volumetria da acquisire per il raggiungimento del volume totale individuato per ogni area di trasformazione, da reperire sul mercato dei diritti volumetrici o presso l'Amministrazione Comunale tramite acquisizione di quote di compensazione o di volumetrie premiali.

ART. 4. DISTANZE

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale si determina a partire dalla proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio.

Per gli edifici gradonati, la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Tutte le distanze (DF, DC, DS) si determinano al netto dei corpi aggettanti aperti di ridotte dimensioni e/o aventi funzione decorativa (mensole, lesene, risalti, gronde, ecc..) e al lordo delle sporgenze di particolari proporzioni che ampliano la consistenza dell'edificio (gronde e pensiline con aggetto superiore a m. 1,50, balconi, scale, tettoie, ecc..).

DF = Distanza Minima tra i Fabbricati

E' la distanza tra le pareti antistanti degli edifici, finestrate e non finestrate, o corpi di fabbrica degli stessi misurata nei punti di massima sporgenza, con riferimento ad ogni punto dei fabbricati per le sole parti che si fronteggiano (criterio ortogonale) secondo le modalità indicate al comma 1. Tali distanze sono da riferirsi agli edifici sul medesimo lotto, su lotti contermini e su lotti interposti tra strade e/o altri spazi pubblici.

DC = Distanza Minima dei Fabbricati dal Confine di Proprietà

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell' edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza, con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (criterio ortogonale rispetto al confine), secondo le modalità indicate al comma 1.

Si intende come confine: la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi e la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuate negli strumenti urbanistici.

DS = Distanza Minima dei Fabbricati dalla Strada

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal limite del calibro teorico delle strade, esistenti o di progetto nel PGT, come definito dall'art.13 delle norme tecniche del Piano dei Servizi e secondo le modalità indicate al comma 1.

Il calibro teorico delle strade si intende comprensivo del marciapiede, della banchina e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale e va calcolato tenendo come asse la mezzeria esistente o quella conseguente ad eventuale rettifica prevista dal piano.

2. Per le distanze descritte precedentemente sono da rispettarsi i valori (minimi) che seguono:
 - a) Nelle operazioni di risanamento conservativo, all'interno delle zone edificate di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti alla data di adozione del presente Piano. Esse devono essere

comutate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive, annessi e pertinenze non inserite organicamente nel fabbricato preesistente.

- b) Negli interventi di nuova edificazione compresi all'interno delle aree di trasformazione, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, così come definita al precedente art.3, (Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza) e comunque non inferiore a ml. 10 da determinarsi secondo quanto stabilito al precedente comma 1; la norma si applica, oltre che in caso di una sola parete finestrata, anche nel caso di entrambe le pareti non finestrate.

La distanza dai confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, così come definita al precedente art.3, (Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza) e comunque mai inferiore a ml. 5 da determinarsi secondo quanto stabilito al precedente comma 1. La costruzione a confine è consentita all'interno del comparto solo se prevista dagli strumenti urbanistici attuativi.

- c) Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone sono prescritte le seguenti distanze minime:
- tra pareti di edifici antistanti, finestrate e non finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, così come definita al precedente art.3, (Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza) e comunque non inferiore a ml. 10 da determinarsi secondo quanto stabilito al precedente comma 1;
 - dai confini: pari alla $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato più alto, così come definita al precedente art.3 (Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza) e comunque non inferiore a ml. 5 da determinarsi secondo quanto stabilito al precedente comma 1;
 - è possibile costruire a confine o ad una distanza inferiore a ml. 5,00, purchè garantita la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto, così come definita al precedente art.3, e comunque non inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate o non finestrate da determinarsi secondo quanto stabilito al precedente comma 1, solo in caso di stipula di regolare convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari tra i confinanti.
 - Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti. E' possibile costruire in aderenza ad altri edifici quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente purché la nuova costruzione sia contenuta entro la sagoma dell'edificio esistente. Nel caso in cui la nuova edificazione non sia contenuta entro la sagoma dell'edificio esistente dovrà essere stipulata regolare convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari tra i confinanti.
- d) Nelle zone B, D1 e nelle zone per servizi pubblici o di interesse pubblico è ammessa la costruzione a confine in deroga ai distacchi di cui ai punti precedenti per la realizzazione di autorimesse, ricovero cicli e motocicli, ripostigli e locali tecnici, aventi altezza massima non superiore a ml 2,50 calcolata nel punto più alto all'estradosso di copertura.
- e) La distanza minima dal confine di proprietà per interventi compresi all'interno delle zone D1 e D2 è pari a 15 metri minimi nei casi in cui la zona D1 o D2 confini con zone residenziali o con zone per servizi pubblici o di interesse pubblico, con il contestuale obbligo di realizzare una barriera di alberature ad alto fusto nel rispetto del Codice Civile, lasciando per l'edificazione nelle zone residenziali e zone per servizi pubblici o di interesse pubblico la distanza minima di m. 5,00 dal confine.
- f) All'interno dei centri abitati, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade pubbliche, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 15,00;
- ml 15,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Per il solo asse viario denominato Provinciale Saronnese / Provinciale Castellanzese i distacchi dalla banchina sono portati a m. 20,00 per lato, anche in caso di allineamenti precostituiti a distanza inferiore.

Per le sole zone B sono ammesse distanze minori a quelle sopra indicate, nel caso di interventi nelle zone urbanizzate in cui siano già precostituiti degli allineamenti lungo la viabilità pubblica, con l'esclusione della Provinciale Saronnese / Provinciale Castellanzese. In tal caso il distacco dal ciglio della strada non potrà essere mai inferiore a m. 3,00.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti di profondità inferiore a 20 ml, la distanza dalla strada da osservare può essere ridotta a 3 ml. anche in assenza di preallineamento esistente.

La nuova edificazione potrà essere costruita anche a cortina, ma solo esclusivamente a prosieguo di un edificio già edificato a cortina ed a confine con l'area da edificarsi, fermo restando il rispetto della distanza fra i fabbricati antistanti.

- g) Fuori dai centri abitati valgono le fasce di rispetto stradale stabilite dal Dlgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni.

3. Per l'edificazione in lotti interessati dalle aree di rispetto si demanda all'art.15 norme tecniche del Piano dei Servizi.

4. Le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando i seguenti distacchi dalle strade:

- a) per quanto riguarda le aree urbane di completamento si farà riferimento agli allineamenti stradali precostituiti; in mancanza, le recinzioni dovranno essere ricomprese all'interno dei perimetri delle zone omogenee del relativo lotto, e comunque il distacco minimo per la costruzione di nuove recinzioni dovrà essere almeno di ml. 4.00 da misurarsi dalla mezzzeria stradale esistente o di previsione.
- b) per quanto riguarda le aree oggetto di piani attuativi, gli strumenti urbanistici attuativi fisseranno le relative disposizioni in merito.
- c) per le strade vicinali in zona agricola, almeno ml 4,00 da misurarsi dalla mezzzeria;

Il calibro teorico determina l'allineamento minimo delle recinzioni, salvo ulteriori arretramenti eventualmente richiesti dall'Area Lavori Pubblici in sede di assegnazione dei punti fissi.

ART. 5. AREE DI PERTINENZA

1. Le aree e le relative superfici, individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria dagli elaborati edilizi o urbanistici in attuazione dello strumento urbanistico, costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo delle possibilità edificatorie.
3. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative a fabbricati esistenti o realizzati in attuazione del presente Piano non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima consentita nel caso di utilizzo parziale della volumetria prevista dal Piano stesso.
4. Il vincolo di pertinenza permane con l'esistenza degli edifici: tra gli elaborati richiesti per il rilascio dei Titoli Abilitativi edificatori e per gli strumenti attuativi dovrà essere inserita l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza territoriale e fondiaria con i relativi estratti

di mappa e dati catastali della proprietà, nonché la dimostrazione del calcolo degli indici, evidenziando le aree sature e quelle eventualmente non saturate.

5. Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle interessate dall'intervento, i proprietari promotori dell'intervento dovranno dimostrare e documentare che le proprietà delle aree asservite all'intervento siano consenzienti a trasferire in tutto o in parte la propria quota edificabile; per tale trasferimento dovrà essere stipulata un'apposita convenzione a cura e spese dei privati, regolarmente registrata e trascritta.
6. Nel caso non sia stata a suo tempo definita e registrata, agli edifici esistenti sarà attribuita - all'atto di richiesta del Titolo Abilitativi edificatorio o di intervento attuativo - un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PGT.
7. I fondi agricoli e gli appezzamenti, anche inedificati, ma la cui superficie sia stata a suo tempo computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola, finché permane la struttura edilizia relativa.

ART. 6. DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone A e A1 hanno destinazione principale di tipo residenziale.

E' possibile destinare il piano terra degli edifici ad esercizi commerciali al dettaglio, ad attività artigianali di servizio (definite nella nota 1), artigianato artistico, purché l'attività svolta non risulti incompatibile con la residenza. E' inoltre possibile destinare in parte o tutto l'edificato anche ad attività ricettive, a pubblici esercizi (definiti nella nota 2 punti a-b), ad uffici e studi professionali, a banche e a locali/spazi pubblici o privati destinati ad attività pubbliche o d'uso pubblico.

I pubblici esercizi si considerano generalmente compatibili con la residenza purché non siano molesti e possono quindi localizzarsi rispettando eventuali specifiche previsioni, oltre a quelle delle normative vigenti.

Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni.

Le modifiche alla destinazione d'uso sono consentite, purché risultino compatibili con il carattere dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

2. Le zone B1 e B2 hanno destinazione principale di tipo residenziale.

Sono consentite le attività connesse con la residenza e con essa compatibili quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, uffici pubblici, esercizi pubblici (definiti nella nota 2 punti a-b), banche, studi professionali, uffici privati, artigianato di servizio (definite nella nota 1), artigianato artistico, servizi ed attrezzature d'uso pubblico, che possono integrarsi armonicamente con la residenza.

I pubblici esercizi si considerano generalmente compatibili con la residenza purché non siano molesti e possono quindi localizzarsi rispettando eventuali specifiche previsioni, oltre a quelle delle normative vigenti.

Servizi ed attrezzature d'uso pubblico e attività ricettive possono essere presenti all'interno delle aree residenziali senza ulteriori limitazioni se non quelle derivanti dai parametri urbanistici delle singole zone.

Tutte le altre attività tra quelle sopra indicate come integrative alla residenza, sono ammesse entro il limite massimo di:

- 50% della Slp realizzabile in caso di nuova edificazione e in caso di edifici esistenti in lotti non saturi;

- 50% della Slp realizzata in caso di edifici esistenti in lotti saturi;
- 50% del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto, salvo differenti previsioni esplicitamente indicate negli articoli che seguono o nelle specifiche urbanistiche.

Per gli immobili esistenti che abbiano un'unica destinazione funzionale diversa dalla residenza, è consentito il totale utilizzo per l'insediamento di tutte le attività sopra citate.

Non sono ammissibili le destinazioni di tipo produttivo (agricolo, industriale e artigianale), le destinazioni di tipo commerciale medie e grandi strutture.

Sono consentite le destinazioni di tipo produttivo e le attività commerciali, direzionali e ricettive solo se preesistenti alla data di adozione del PGT escludendo ogni incremento di superficie, altezza e volume, e mantenendo per il produttivo la stessa attività.

3. Le zone D1 hanno destinazione principale di tipo produttivo (industriale e artigianale).

Non sono ammissibili le destinazioni residenziali, commerciali e agricole.

Le attività commerciali sono consentite solo quale accessorio e unicamente pertinenti all'attività produttiva ivi insediata.

Le attività direzionali sono sempre ammesse anche senza pertinenzialità.

E' ammessa la realizzazione di alloggi con un massimo di mq 150 di Slp per ogni azienda insediata.

Sono altresì ammessi:

- i pubblici esercizi di cui alla nota 2;
- le attività di intrattenimento e svago di cui alla nota 3;
- i depositi pertinenti di attività non direttamente connesse alla produzione di merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci immagazzinate e attività di logistica;
- l'artigianato di servizio, e in particolare le attività di cui alle lettere b) e c) dell'allegata nota 1

Nelle zone produttive appositamente individuate con asterisco è ammessa la riconversione funzionale secondo quanto previsto all'ART. 26 comma 10.

4. Le zone D2 hanno destinazione principale di tipo commerciale e direzionale.

Non sono ammissibili le destinazioni residenziali e produttive (agricolo, industriale e artigianale).

La destinazione residenziale è consentita in forma accessoria alla destinazione principale entro il limite del 20% della effettiva superficie realizzata nell'intervento.

Sono ammesse le attività:

- Artigianato di servizio di cui alla nota 1 lettera a)
- pubblici esercizi di cui alla nota 2;
- intrattenimento e svago di cui alla nota 3.

Non sono ammesse le attività di logistica.

5. Le zone E hanno destinazione principale di tipo produttivo agricolo.

Sono ammissibili gli interventi previsti dall'art.59 e seguenti della L.R. 12/2005.

Non sono ammissibili altre destinazioni.

6. Le zone a servizi sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi. Non sono ammissibili altre destinazioni.

Nota 1

L'Artigianato di Servizio concerne quanti, con il lavoro personale ed eventualmente dei familiari, esercitano un'attività finalizzata alla produzione di "servizi" necessari ad altre funzioni (residenziali o produttive), ma soprattutto connessi alla cura della persona o dei beni di uso personale e comune, nonché alla manutenzione della casa (arredo, impianti) o degli edifici produttivi.

Si considerano quindi "di servizio" le attività concernenti:

- a) la cura della persona (parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, ecc.);
- b) la cura della casa o, più in generale, dell'edificio (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, falegname, giardiniere, seggiolaio, ecc.);
- c) la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, ecc.). Il carrozziere ed il verniciatore d'auto sono però attività artigianali ritenute incompatibili con la residenza e con talune funzioni particolari (scuole, ospedali, ecc.).

L'artigianato di servizio è generalmente compatibile con la residenza purchè non sia molesto o pericoloso; può quindi localizzarsi nelle zone residenziali, rispettando eventuali specifiche previsioni, oltre a quelle delle normative vigenti.

Nota 2

Si considerano pubblici esercizi le seguenti attività:

- a) esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e bevande (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili);
- b) esercizi per la somministrazione di bevande, dolci, compresi i generi di pasticceria e gelateria, e di prodotti di gastronomia (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili);
- c) esercizi di cui ai punti 1 e 2 in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di trattenimento e svago, quali sale da ballo, sale da gioco, locali notturni.

Nota 3

Si considerano attività di intrattenimento e svago:

- a) locali per lo spettacolo, discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, sale da gioco, sale scommesse, laboratori artistici.

ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI

1. La dotazione di parcheggi privato disciplinata dal presente articolo ha carattere aggiuntivo rispetto alle dotazioni di standard prescritte nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.
2. Negli interventi edilizi a carattere residenziale, commerciale, direzionale e produttivo di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati nella misura minima prevista dalla legge n° 122/89 e successive modificazioni e integrazioni.

Qualora l'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento comporti la realizzazione di autorimesse fuori terra o posti auto a raso aventi complessivamente superficie utile superiore a 150 mq, la superficie eccedente dovrà essere realizzata al piano seminterrato o interrato o in copertura dell'edificio principale, ovvero in strutture autonome interrate, lasciando la facoltà

della realizzazione completamente seminterrata o interrata o in copertura anche dei primi 150 mq. La verifica della superficie di 150 mq dovrà essere computata escludendo le aree di manovra.

Le soluzioni in copertura potranno essere ammesse qualora inserite adeguatamente nella struttura architettonica dell'edificio ed opportunamente mitigate.

In caso di edifici residenziali aventi tipologia a schiera, i posti auto a raso e le autorimesse a piano terra potranno superare il limite del 150 mq complessivi solo in assenza di parti comuni.

3. Nelle aree a destinazione commerciale è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, a condizione che vengano contestualmente realizzate aree a verde, di adeguate dimensioni e di qualità elevata, comprensive cioè di alberature ad alto fusto e cespugli, in adiacenza ai parcheggi stessi o, in subordine, concentrate in una zona da individuarsi all'interno del P.A. per migliorare l'inserimento paesistico degli interventi.
4. Nelle zone D1, per gli interventi a carattere produttivo di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, la dotazione di aree per parcheggi privati da reperire deve essere non inferiore al 10% della SIp e comunque non inferiore ad un posto auto funzionale.

Per le altre destinazioni ammesse nella zona D1, anche nei casi di cambi di destinazione d'uso, dovrà essere reperita la regolare dotazione di parcheggio privato ai sensi di legge.

5. Per gli interventi su edifici esistenti che modificano la destinazione d'uso e/o funzionale - con e senza opere edilizie - da rustici, fienili, depositi, magazzini, autorimesse, ecc. a residenza, uffici, commerciale o altra destinazione compatibile con la zona d'intervento, comportanti un incremento del carico urbanistico, deve essere reperita la superficie a parcheggio ai sensi della L. 122/89 e s.m.i., ad esclusione degli interventi a carattere produttivo all'interno delle zone D1, come disciplinato al precedente comma 4, con un minimo di un posto auto funzionale.

Nel caso di frazionamenti di unità immobiliari dovrà essere comunque garantita la dotazione di un posto auto funzionale per ogni unità.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, sarà ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio in luogo del loro reperimento.

6. Si intende per "posto auto funzionale da reperire" una superficie di almeno m. 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di manovra. In tutti i casi dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
7. E' vietato utilizzare per aree di parcheggio le aree comunque boscate.
8. Gli interventi andranno eseguiti nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
9. Sono classificati come parcheggi privati a servizio delle attività i parcheggi privati in fregio alla viabilità pubblica previsti dai titoli abilitativi degli interventi assentiti. Tali zone, da considerare aggiuntive rispetto alle aree a standard e ai parcheggi previsti dalla legge 122/89 di cui ai precedenti commi, contribuiscono alla superficie fondiaria della zona di pertinenza (residenziale, industriale, commerciale, ecc.), e l'applicazione del relativo indice fondiario è subordinato alla trascrizione sui registri immobiliari del vincolo di destinazione all'uso pubblico, qualora tale trascrizione non sia già stata fatta in precedenza. E' vietato qualsiasi intervento teso a ridurre o comunque limitare il libero accesso alle aree in argomento.

TITOLO IA - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**ART. 8. MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il Piano si attua:
 - per intervento edilizio diretto;
 - con permesso di costruire convenzionato
 - tramite preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nelle specifiche urbanistiche per ogni singolo lotto;
2. L'attuazione dovrà avvenire secondo le procedure e le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio e nel rispetto delle normative vigenti.
3. L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative e nel rispetto della normativa in vigore.
4. I Permessi di costruire convenzionato sono previsti nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Essi sono previsti inoltre in tutti i casi esplicitamente individuati dal piano.
5. L'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, è obbligatoria nei casi esplicitamente previsti dal Documento di Piano o nella presente Normativa. Tale strumento deve essere di norma unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area indicata. In questi casi, per l'attuazione occorre che i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivano la convenzione, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale impegna gli operatori alla contestuale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo.
6. Le opere ed edifici esistenti che contrastino con le previsioni del presente Piano potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definiti nel Regolamento Edilizio. All'interno della zona A nei casi in cui sia prevista la sola demolizione dei manufatti, fino alla loro demolizione non è ammesso nessun tipo di intervento edilizio.
7. Le opere ed edifici conformi alle previsioni del presente Piano, ma ricadenti in zone nelle quali l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo, possono essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo, così come definiti nel Regolamento Edilizio, anche in assenza di tali strumenti.
8. Nel caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo quanto disposto dal capo I Titolo IV Parte II della legge 12/2005 è fatto salvo il contenuto della Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 24.02.2006 che esclude le zone A, B, D ed E dall'applicazione della facoltà di recupero, se non nei casi di approvazione di un piano particolareggiato o comunque nel rispetto di quanto esplicitamente previsto nelle norme di zona.
9. Le disposizioni di cui al precedente comma 8 sono estese anche alle Aree di Trasformazione individuate dal Documento di Piano, conformate o non conformate.

ART. 9. REQUISITI PER L'EDIFICAZIONE

1. Ove prevista dal PGT, l'edificazione è consentita per le aree dotate di opere di urbanizzazione o dove queste siano state programmate dall'Amministrazione Comunale, secondo quanto indicato al capo IV del Titolo I della Parte II della legge regionale 12/2005. In mancanza, le opere di urbanizzazione devono essere realizzate contestualmente all'edificazione, completate prima dell'occupazione ed uso dell'edificato e le relative aree devono essere cedute gratuitamente, se richieste, all'Amministrazione Comunale. Della realizzazione di tali opere di urbanizzazione, e della loro cessione, dovranno essere fornite adeguate garanzie finanziarie, da svincolarsi a collaudo favorevole acquisito. L'applicazione di quanto stabilito al presente punto dovrà avvenire secondo le procedure e le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio.
2. Nel caso in cui il lotto di intervento sia interessato da sede stradale esistente o in previsione, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione gratuita al Comune della relativa area, con spese a carico dell'operatore. La norma non si applica in caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
3. Nelle zone disciplinate da piano attuativo, il rilascio del permesso di costruire è connesso alla effettuazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione. Quest'ultima stabilirà la modulazione del programma edilizio in relazione all'avanzamento delle opere di urbanizzazione, e fisserà le garanzie economiche e le scadenze temporali per il loro completamento.
4. I piani attuativi indicano le caratteristiche ed i requisiti delle opere di urbanizzazione, e sono corredati di uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento; i relativi progetti di massima, corredati di un dettagliato computo metrico delle relative opere, sono allegati alle convenzioni, le quali dovranno dare atto (sia in caso di strumento attuativo di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) che l'onere per la realizzazione delle opere progettate e comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area rimangano a completo carico degli operatori. Nel caso di piano attuativo di iniziativa pubblica, i progetti delle opere di urbanizzazione sono redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, e gli oneri relativi rimangono a carico degli operatori - così come gli obblighi di qualsiasi natura per la loro esecuzione.
5. Per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, che investono ambiti già edificati, la volumetria e le relative Slp oggetto di demolizione potranno essere traslate all'interno della proprietà ancorchè già saturata per quanto concerne la capacità edificatoria.

ART. 10. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE PREMIALITÀ E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Documento di Piano utilizza criteri di perequazione, compensazione, incentivazione e premialità, allo scopo di favorire l'acquisizione delle aree a servizi e mettere in moto processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali.
2. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle norme dello stesso Documento di Piano e dalle norme del Piano dei Servizi, e riguardano le aree di trasformazione, le aree per servizi pubblici da acquisire, gli assi principali del Centro Storico, nonché l'edificato esistente del Tessuto Urbano Consolidato, così come specificato nei relativi articoli.
3. In particolare è fatto ricorso a
 - a) l'uso della perequazione, per l'acquisizione delle aree a servizi nelle forme e nei modi disciplinati all'articolo 7 del Documento di Piano.

- b) l'uso della compensazione, per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e ambientale, come disciplinato all'articolo 8 del Documento di piano.
 - c) l'uso dell'incentivazione e premialità, per il miglioramento delle performance tecnologiche e ambientali degli edifici esistenti, come disciplinato all'articolo 9 del Documento di Piano.
4. L'Amministrazione comunale ha inoltre la facoltà di trasferire quote di volumetrie esistenti e già previste al momento dell'adozione del presente Piano, ai fini della riqualificazione urbana di ambiti a particolare intensità di edificazione, utilizzando a riguardo quota parte delle aree di cessione a standard interne ai comparti soggetti a trasformazione.
 5. A tale riguardo l'amministrazione comunale destina il 40% delle aree a standard delle aree di trasformazione di dimensioni superiori ai 5.000 mq, al possibile trasferimento delle volumetrie di cui al precedente comma 1.
 6. La verifica della procedura di cui ai precedenti commi dovrà avere luogo in fase di negoziazione secondo le procedure di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di piano.

ART. 11. PIANI ATTUATIVI (PA)

1. Gli interventi edilizi sulle aree sottoposte dal PGT a intervento attuativo (in particolare nuove aree di trasformazione o piani attuativi già previsti dal previgente PRG) sono subordinati all'approvazione del piano stesso secondo le procedure di legge.
2. Il piano attuativo deve essere corredato da tutta la documentazione stabilita dalla vigente normativa regionale.
3. Le quote di standard urbanistici sono fissate dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano. Fatto salvo quanto diversamente indicato nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano, dette aree potranno essere distribuite all'interno del piano attuativo in relazione alla progettazione esecutiva.

TITOLO II - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO**ART. 12. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in differenti zone appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato e agli ambiti agricoli e di interesse naturalistico.
2. Le presenti norme individuano pertanto le zone come di seguito indicato
3. **NUCLEI STORICI E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**
Zona A – Nucleo urbano di antica formazione; si tratta della parte storica della città identificata sulla base delle tavole IGM prima levata (nuclei formativi di Rescalda, Rescaldina e Ravello).
Zona A1 – Isolati di formazione storica di impronta rurale (cascine);
4. **ZONE RESIDENZIALI E A VERDE URBANO**
5. Zona B1 - Lotti edificati con caratterizzazione storico/architettonica o ambientale;
Zona B2 - Isolati composti da lotti prevalentemente saturi o che contengono lotti residenziali parzialmente ineditati da completare;
6. **ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**
Zona D1 - Aree a specifica destinazione produttiva (industriale, artigianale) sostanzialmente sature o da completare;
Zona D2: Isolati a destinazione terziaria che contengono lotti parzialmente ineditati da completare;
7. **ZONE AGRICOLE E NATURALISTICHE**
Zone E – Aree agricole del territorio comunale
Zona agricola E1 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale Bosco del Rugareto
Zona E2 - Aree boscate
Zona E3: Sottoposta ad attività di cava
Zona E4: Area oggetto dell'AdP Regione Lombardia - Comune di Cerro Maggiore - Comune di Rescaldina per il recupero del Polo Baraggia
8. **ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO**
Zona per servizi pubblici o ad uso pubblico esistenti o di nuova previsione disciplinati dal Piano dei Servizi;
Zone per la viabilità disciplinati dal Piano dei Servizi;
9. **AREE DI TRASFORMAZIONE**
Aree disciplinate dal Documento di Piano
10. **ZONE INEDIFICABILI**
Aree di rispetto

ART. 13. PIANI ATTUATIVI IN CORSO, APPROVATI O ATTUATI

1. Le aree comprese nei P.A. in corso di attuazione sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Gli ambiti definiti dai Piani esecutivi (residenziali-produttivi-commerciali) già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.
3. Nei piani attuativi già attuati sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
4. Nel caso di Piani attuati o ancora in corso a destinazione commerciale è concesso un possibile incremento della SLP complessiva esistente, pari ad un massimo del 3%, finalizzato alla riorganizzazione delle strutture esistenti. La procedura cui fare ricorso è la medesima individuata per la realizzazione delle aree di trasformazione, che prevede l'acquisto di diritti volumetrici generati dalla perequazione/compensazione, da valutare in sede di negoziazione, come disposto dall'articolo 11 delle Norme del Documento di Piano.

TITOLO IIA – ZONA A NUCLEI STORICI E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**ART. 14. ZONA A – NUCLEI ANTICHI**

1. La zona A comprende le aree urbane di impianto storico documentato (mappa censuaria 1856 e prima levata IGM) che hanno mantenuto elementi caratterizzanti dell'impianto urbano storico, anche se con trasformazioni, a volte radicali, nella configurazione architettonica dei singoli edifici, compresi gli eventuali spazi aperti interclusi ed esterni adiacenti.
2. L'obiettivo del presente Piano delle Regole è quello di indirizzare il recupero di tali aree, attraverso un insieme coordinato di interventi finalizzati a:
 - conservare e valorizzare il patrimonio storico-architettonico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti, giardini, orti)
 - riqualificare gli edifici degradati inclusi i fabbricati rurali dismessi che hanno conservato i caratteri architettonici originari e contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

ART. 15. CAMPO DI APPLICAZIONE E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO-URBANISTICO

1. Le modalità di intervento sono riferite al nucleo storico come individuato nella Tav. C2 del Piano delle Regole e normate nei successivi articoli.
2. In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni.

Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico come definite dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla L.R. 12/2005 e dai successivi articoli sono puntualmente individuate nella tavola C2 "Modalità di intervento nelle zone A-A1" ; sono previste le seguenti categorie:

- restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia parziale
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione con ricostruzione
3. Gli interventi previsti si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla legislazione statale e regionale, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 4.

Per ogni categoria di intervento é obbligatoria la redazione di un progetto unitario esteso all'intero edificio così come individuato nella tavola C2. Nel caso di edifici in cui siano individuabili corpi di fabbrica distinti per caratteri architettonici e distributivi, il progetto potrà interessare singolarmente tali corpi.
 4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione si attuano secondo le seguenti modalità:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma dell'edificio preesistente e demolizione con ricostruzione sono consentiti con modalità diretta attraverso Permesso di Costruire Convenzionato
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o di altro strumento urbanistico esecutivo

5. Nella zona A valgono le seguenti norme generali:

- a. E' vietata la realizzazione di qualsivoglia manufatto edilizio, anche in precario, nelle aree inedificate, pubbliche o private che siano, ad esclusione di parcheggi che dovranno essere completamente interrati e con le superfici sovrastanti sistemate secondo le specifiche contenute nel Regolamento Edilizio. E' specificatamente vietata la realizzazione di costruzioni adibite a posti auto all'interno dei cortili. Le tettoie, i depositi e le rimesse che insistono su spazi privati, esplicitamente individuati nella tav.C2, sono soggetti ad intervento di demolizione, in quanto elementi estranei all'organismo edilizio di cui sono porzione ed al tessuto urbano circostante.
- b. Deve essere mantenuta, per ogni intervento, l'area scoperta drenante ai sensi del Regolamento di Igiene.
- c. E' ammessa la possibilità di destinare i piani terra, prospicienti i cortili interni privati, ad autorimesse o box singoli, a condizione che siano contenuti nella scatola muraria dell'edificio esistente, che l'accesso sia prospiciente i cortili stessi e che il serramento sia in legno. E' comunque preferibile che i nuovi posti macchina vengano recuperati al piano interrato, laddove non sussistono impedimenti tecnici documentati.
- d. Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal regolamento edilizio comunale è consentito realizzare soppalchi, ad esclusione degli edifici di cui ai successivi ART. 16 e ART. 17; tali opere devono essere conformi al regolamento locale d'igiene.
- e. Nella zona A di impianto storico documentato, non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e quindi il permesso di aprire abbaini.
- f. Nei cortili interni delle zone A è ammessa la realizzazione di scale esterne aperte, solo nei casi in cui è ammessa la modalità d'intervento della ristrutturazione e quando esse siano funzionali ad una riqualificazione dell'immobile, nel rispetto dei diritti di terzi. Le proposte, che devono essere compatibili con la situazione morfotipologica del contesto, devono essere sottoposte al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
- g. In considerazione dell'opportunità di incentivare l'uso delle energie rinnovabili è ammissibile nella zona A l'installazione di collettori, pannelli solari e fotovoltaici, per la produzione di acqua calda sanitaria e energia elettrica, con esclusione degli interventi di cui ai successivi art.18 e 19 e previo esame da parte della Commissione per il Paesaggio. Gli impianti dovranno essere il meno visibili possibile e collocati nelle falde della copertura verso gli spazi privati, possibilmente integrati nel manto e in ogni caso completamente appoggiati, evitando di far assumere alle falde pendenze e orientamenti diversi per i quali siano necessari supporti molto visibili. I serbatoi ad accumulo dovranno essere posti al di sotto del pacchetto di copertura del tetto.

I pannelli dovranno essere disposti in modo da dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nella geometria delle superfici dei tetti in modo coerente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, gli impianti dovranno essere inseriti nell'architettura dell'edificio fin dal suo progetto iniziale.
- h. Per gli edifici e loro pertinenze contrassegnati da apposito simbolo sulle cartografie del Piano delle Regole, individuati come costituenti del patrimonio storico-architettonico, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 39 comma 3 del PTCP della provincia di Milano.

- i. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite.

ART. 16.RESTAURO

1. Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.
2. Per questi interventi deve essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta a illustrare e supportare le scelte progettuali.
3. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a. Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).

Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
 - b. Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
 - c. Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
 - d. Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.

E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.
 - e. Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.
4. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura.

ART. 17. RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.
3. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a. Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).

Le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.

Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- b. Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di ascensori come specificato al punto d.

- c. Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.)

E' ammessa la modifica dell'impianto distributivo interno, con la realizzazione o demolizione di pareti divisorie e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.

- d. Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.

Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

ART. 18. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

- 1. Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo già subito interventi di ristrutturazione o trasformazioni nel tempo, hanno conservato elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

- 2. Sono ammesse le seguenti opere:

- a. Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, archi, piattabande.

Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda all'allegato B del Regolamento Edilizio (art.200,201,202,203).

- b. Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.

Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di ascensori.

- c. Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

- d. Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, oltre a quanto previsto per gli ascensori, solo nei seguenti casi:

- costruzione di canne fumarie esterne sulle facciate verso cortile qualora venga tecnicamente dimostrata l'impossibilità all'incasso e la stessa sia armonicamente inserita nella facciata dell'edificio. E' vietato l'utilizzo delle canne fumarie in metallo a vista.
- installazione di condizionatori in caso di provati impedimenti tecnici e di caldaie solo per adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza, purchè siano armonicamente inseriti nella facciata dell'edificio e non risultino visibili dalla strada e da spazi pubblici.

ART. 19. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della Slp esistente.
3. La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di epoca recente e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
4. E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano). In particolare, per i casi appositamente individuati, sono possibili contenute modificazioni della sagoma se concorrono alla risoluzione dei problemi viabilistici o di assetto razionale del lotto.
5. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a. Valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano e degli allineamenti prevalenti.

Le sovrastrutture di epoca recente e di carattere precario quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti devono essere in ogni caso eliminate.

La sostituzione delle finiture esterne e degli elementi di chiusura é volta all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti con i caratteri architettonici dell'edilizia storica.

Per quanto riguarda i materiali di finitura e le tecniche di lavorazione da impiegarsi, ci si dovrà attenere a quanto indicato e previsto nell'allegato " B " del Regolamento Edilizio; nella sostituzione dei serramenti è ammesso, per la sola parte interna dell'abitazione, l'impiego di materiali diversi dal legno.

- b. Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano.

E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano. Le coperture dovranno essere realizzate secondo le indicazioni del Regolamento edilizio, allegato B art.200.

- c. Modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori
- d. Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

ART. 20. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

- 1. Tali interventi sono riferiti a edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano in evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.

- a. L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con SLP uguale a quella esistente senza tenere conto delle superfetazioni; non è ammesso incremento di SLP.
- b. L'intervento é volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.

Con la ricostruzione dell'edificio il nuovo progetto dovrà garantire un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti in relazione al ritmo prevalente dei fronti degli edifici siti nel relativo isolato.

L'intervento dovrà perseguire, dal punto di vista architettonico e compositivo, la continuità e la compatibilità degli allineamenti.

- c. Per quanto riguarda i materiali di finitura e particolari indicazioni circa le tecniche di lavorazione da impiegarsi nei nuovi interventi, ci si dovrà attenere a quanto indicato e previsto nell'allegato " B " del Regolamento Edilizio; nella sostituzione dei serramenti è ammesso, per la sola parte interna dell'abitazione, l'impiego di materiali diversi dal legno.

ART. 21. RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI RURALI (RUSTICI E FIENILI)

- 1. Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa é sempre consentito il recupero ai fini residenziali secondo le modalità di seguito descritte:

- a. In caso di riuso degli edifici rurali, la superficie coperta e la volumetria di progetto non devono essere superiori a quelle preesistenti.

- b. Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovrà essere mantenuta la leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda.

Non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti, se non per l'allineamento di quote di modesta entità tra i fabbricati esistenti finalizzato ad un migliore inserimento ambientale.

- c. Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale e al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari.

A questo scopo dovrà essere conservata la partitura fondamentale dei fronti: pilastri, arcate, basamenti, cornici, sporti, dimensioni e forme delle aperture se compatibili con la funzione residenziale.

E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente; la posizione e dimensione dei lucernari dovrà tenere conto della partitura della facciata e delle aperture presenti.

Nel caso di volumi completamente aperti il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici dell'intorno urbano.

Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti nell'allegato B del Regolamento Edilizio.

- d. Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità della struttura originaria
- e. Per facilitare il recupero dei fienili è permesso il cambio di destinazione d'uso da box ad abitazione nel rispetto dei vincoli indicati dal Regolamento d'igiene
- f. Tenuto conto dello stato di fatiscenza di alcuni fabbricati e/o fienili destinati al recupero, è ammessa la possibilità di recupero anche mediante totale demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici che rivestano una particolare valenza storico-architettonica.

ART. 22.SUPERFETAZIONI EDILIZIE

1. Sono costruzioni accessorie con carattere di precarietà prive di valore architettonico e incongrue con il tessuto edilizio storico che includono le seguenti tipologie:
- Tettoie
 - Baracche
 - Corpi aggettanti
 - Depositi
 - Autorimesse
 - Elementi accessori

Le superfetazioni dovranno essere demolite senza possibilità di ricostruzione, in quanto elementi estranei all'organismo edilizio di cui sono parte o al tessuto urbano circostante; l'area che attualmente occupano sarà recuperata a spazio libero.

2. In alternativa il proprietario può proporre una diversa soluzione per il migliore inserimento ambientale della costruzione accessoria, con il recupero parziale o totale della volumetria corrispondente; su tale soluzione l'Amministrazione Comunale potrà esprimere parere positivo o negativo.

ART. 23.ZONA A1 ISOLATI DI FORMAZIONE STORICA DI IMPRONTA RURALE

1. Il Piano delle Regole individua nel territorio quei luoghi in cui il patrimonio edilizio, di impianto storico documentato, è di chiara derivazione rurale.
2. In tali aree gli interventi sono volti al rispetto e valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici originari, con il mantenimento della sagoma e del volume dei fabbricati (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio).
3. Su tutti i fronti degli edifici dovrà inoltre essere conservato il linguaggio architettonico originario: ritmo di pieni e vuoti, partitura e dimensione delle finestre, materiali di finitura e colori per edifici o blocchi di edifici.

L'apertura di nuove finestre sui fronti ciechi e di lucernari in falda sarà consentita solo per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento d'Igiene vigente; le nuove aperture dovranno riprendere le partiture e geometrie esistenti.

Nel caso di edifici che hanno già subito trasformazioni nel tempo tali da comprometterne l'integrità e il valore storico, qualsiasi intervento sui prospetti deve essere finalizzato alla restituzione della composizione e partitura originaria; qualora ciò non fosse possibile, dovrà essere in ogni caso garantita coerenza con la tipologia edilizia e continuità con i caratteri architettonici degli edifici adiacenti.

4. E' consentita la sostituzione di elementi strutturali irrimediabilmente ammalorati (comprese porzioni di murature perimetrali), con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.
5. Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni; non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo esistenti, se non per l'allineamento di quote di modesta entità tra i fabbricati esistenti finalizzato ad un migliore inserimento ambientale.
6. Deve essere mantenuta, per ogni intervento, l'area scoperta drenante ai sensi del Regolamento di Igiene.
7. E' vietata la realizzazione di qualsivoglia manufatto edilizio, anche in precario, nelle aree inedificate, pubbliche o private che siano, ad esclusione di parcheggi che dovranno essere completamente interrati e con le superfici sovrastanti sistemate secondo le specifiche contenute nel Regolamento Edilizio; è specificatamente vietata la realizzazione di costruzioni adibite a posti auto all'interno dei cortili. Le tettoie, i depositi e le rimesse che insistono su spazi privati sono soggetti ad intervento di demolizione, in quanto elementi estranei all'organismo edilizio di cui sono porzione ed al tessuto urbano circostante.
8. E' ammessa la possibilità di destinare i piani terra, prospicienti i cortili interni privati, ad autorimesse o box singoli, a condizione che siano contenuti nella scatola muraria dell'edificio esistente, che l'accesso sia prospiciente i cortili stessi e che il serramento sia in legno. E' comunque preferibile che i nuovi posti macchina vengano recuperati al piano interrato, laddove non sussistono impedimenti tecnici documentati.

9. Per gli edifici e loro pertinenze contrassegnati da apposito simbolo sulle cartografie del Piano delle Regole, individuati come costituenti del patrimonio storico-architettonico, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 39 comma 3 del PTCP della provincia di Milano.
10. Gli interventi di recupero dei fienili di cui all'ART. 21, sono ammissibili solo nei casi accertabili attraverso documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto.
11. Per le tecniche di intervento e i materiali da utilizzare nelle zone A1, oltre a quanto previsto nel presente articolo, si fa' riferimento all'allegato B del Regolamento Edilizio (artt.199,200,201, 202,203).
12. Nella zona A1 della Cascina Pagana è possibile realizzare gli interventi ammessi attraverso un Piano di recupero, la cui attuazione può avere luogo anche per parti separate e successive, a condizione che esso venga preceduto da un Piano di inquadramento unico per tutta la cascina, al quale faranno seguito gli specifici piani attuativi.
13. Il Piano d'inquadramento dovrà in particolare definire, a livello di planivolumetrico, la disposizione dei volumi da recuperare e degli spazi aperti da sistemare, le aree a standard da cedere e, di massima, la tipologia degli interventi.
14. Nel caso di recupero degli edifici con la modalità sopra indicata è previsto un possibile aumento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 3%, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni contenute nei presenti articoli.

TITOLO IIB - ZONE RESIDENZIALI E VERDE URBANO**ART. 24. ZONA B1 LOTTI EDIFICATI CON CARATTERIZZAZIONE STORICO/ARCHITETTONICA O AMBIENTALE**

1. Si tratta di lotti edificati con una particolare caratterizzazione storico/architettonica e/o con un significativo corredo arboreo da tutelare, e del quale si richiede il mantenimento.
2. Si opera per intervento edilizio diretto. E' consentita solo una edificazione di ampliamento e completamento dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale, con un indice fondiario di 0.05 mq/mq e superficie coperta pari al 4% in aggiunta alla volumetria e alla superficie coperta esistenti; sono possibili tutti gli interventi manutentivi, quelli di risanamento e di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'altezza massima esistente.
3. Per gli edifici e loro pertinenze contrassegnati da apposito simbolo sulle cartografie del Piano delle Regole, individuati come costituenti del patrimonio storico-architettonico, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 39 comma 3 del PTCP della provincia di Milano.

ART. 25. ZONA B2 - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale.
2. Si tratta di isolati prevalentemente saturi o al cui interno sono presenti lotti ineditati o con presenza di modesti fabbricati accessori.
3. In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 0,5 mq/mq, con altezza massima pari a ml 10,80 e rapporto di copertura non superiore al 40%. Si opera per intervento edilizio diretto.
4. Nei lotti liberi l'intervento di edificazione è consentito a condizione che gli immobili risultino direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. Qualora ciò non sia possibile, la realizzazione dell'intervento edilizio sarà subordinata alla contestuale realizzazione di un adeguato raccordo viario privato, e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Tale raccordo viario, che costituisce parte della superficie fondiaria dell'intervento, dovrà risultare dai documenti progettuali.
5. Gli interventi di recupero dei fienili sono ammissibili solo nei casi accertabili attraverso documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto.
6. Per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti è fatto divieto di sostituire tetti a falde inclinate, se esistenti o previsti, con coperture piane; nel caso di modifiche significative alla configurazione del fabbricato, il progetto dovrà essere accompagnato da una verifica statica dell'intero immobile, asseverata da tecnico abilitato.
7. Per quanto riguarda gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione di edifici che insistono su lotti limitrofi al confine della zona A, o con questa in diretto rapporto visuale, questi dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con le caratteristiche della limitrofa zona di impianto storico e per quanto possibile dovranno essere adottate scelte compositive coerenti con le norme contenute al Titolo II a) delle presenti norme.

8. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi SIp e/o Sc superiori agli indici di utilizzazione fondiaria e di copertura, è consentito il mantenimento della SIp e della Sc esistenti in caso di ristrutturazione o demolizione con contestuale ricostruzione, totale o parziale, anche con modifiche del sedime, nel rispetto degli altri parametri urbanistico/edilizi.
9. Per gli edifici e loro pertinenze contrassegnati da apposito simbolo sulle cartografie del Piano delle Regole, individuati come costituenti del patrimonio storico-architettonico, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 39 comma 3 del PTCP della provincia di Milano.

TITOLO IIC - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**ART. 26. ZONA D1 PRODUTTIVA**

1. Area urbana a specifica destinazione produttiva sostanzialmente satura, o al cui interno permangono lotti inedificati che possono essere completati. In queste aree si opera per intervento edilizio diretto.
2. Per i soli immobili (o loro porzioni) aventi specifica destinazione industriale e/o artigianale è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura dello 0,6 ed il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,2 mq/mq, con altezza massima pari a ml. 15.00.
3. Altezze maggiori sono ammesse secondo quanto disposto dal precedente art.3 comma 2 (H = Altezza edifici).
4. Gli eventuali impianti tecnologici esterni all'edificio, consistenti in vistose attrezzature, dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, e si dovranno pertanto impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione, sentito il parere della Commissione del Paesaggio
5. Gli impianti tecnologici di cui al precedente comma potranno essere resi accessibili mediante scala e ascensore, da calcolare all'interno della Slp.
6. Nelle aree a destinazione produttiva è sempre ammesso lo svolgimento di attività commerciali finalizzate alla vendita dei prodotti specifici dell'azienda ivi insediata.
7. La realizzazione di interventi di tipo produttivo è subordinata alle seguenti condizioni:
 - sistemazione a verde, con effetti di schermatura, delle aree perimetrali del lotto a confine con aree aventi differente destinazione;
 - per gli interventi derivanti dall'attuazione di piani attuativi ormai scaduti, mantenimento degli standard previsti;
 - pieno rispetto sull'intero lotto di pertinenza di tutti i requisiti in materia di distacchi previsti dalle presenti Norme e di prestazioni igienico-sanitarie stabilite dal Regolamento d'Igiene e dalle normative di tutela dall'inquinamento (anche acustico) vigenti al momento della richiesta.
8. Le cabine elettriche pubbliche o private possono essere realizzate a filo strada e a confine di proprietà (solo in caso di aree confinanti con la stessa destinazione produttiva), aventi comunque altezza massima all'estradosso non superiore a ml. 2,50 e nel rispetto della normativa vigente in materia di limiti all'esposizione ai campi magnetici (D.P.C.M. 23/4/92 e s.m.i.)
9. Qualora per l'esecuzione dei lavori di completamento di cui al presente articolo, sia necessario preventivamente procedere, anche parzialmente, al cambio di destinazione d'uso dei terreni in relazione alla presenza di relitti boschivi in ambito urbano, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/2008, e s. m. i., il titolo abilitativo ad edificare dovrà contenere un dispositivo che impegni in termini temporali e finanziari certi i soggetti proponenti a realizzare un intervento di rimboschimento avente dimensioni non inferiori a quanto previsto dall'art. 4 del D.Lgs.227/2001, ed individui catastalmente la relativa zona, all'interno di quelle classificate "E" dalle presenti norme, da assoggettare a vincolo ventennale di destinazione d'uso per rimboschimento con essenze autoctone ed esemplari di altezza media non inferiore a ml. 2,50. Nel caso il cambio di destinazione d'uso di cui sopra non venga assentito, sull'area in questione si applicano le disposizioni di cui all'ART. 31 commi 3 e 4.

10. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
- La Slp disponibile per la realizzazione di interventi residenziali è pari alla Slp esistente. La Slp così determinata è eventualmente incrementabile fino ad un massimo del 10% nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto già previsto per legge, nelle forme e nei modi previsti all'articolo 6 del Piano dei Servizi.
 - Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona oltre che a quanto disposto all'ART. 7 delle presenti norme.
 - Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite.
11. In assenza di riconversione funzionale, le disposizioni relative alle attività produttive sono quelle contenute nel presente articolo, fatta salva l'esclusione di attività insalubri di I classe o di altre attività che, per emissione di inquinanti atmosferici o di rumorosità, siano incompatibili con le funzioni residenziali. Nel caso di riconversione solo parziale delle aree di cui al precedente comma 10, è prescritto l'obbligo di realizzare zone tampone tra le due funzioni, aggiuntive rispetto a quanto già prescritto per le funzioni residenziali come indicato al punto c dello stesso articolo 10.

ART. 27. ZONA D2 – TERZIARIO DI COMPLETAMENTO

- Aree destinate a funzioni direzionali e terziarie che contengono lotti inedificati nell'ambito di isolati già prevalentemente edificati. In questi lotti è possibile realizzare edifici con destinazioni commerciali e direzionali aventi la volumetria corrispondente all'indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, con altezza massima pari a ml. 10.80. Si opera per intervento edilizio diretto.

ART. 28. ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE DI RIQUALIFICAZIONE

- Area sulla quale è insediata una attività produttiva, che necessita di interventi di riqualificazione paesistica e ambientale connessi con la sistemazione dell'area.
- In quest'area è ammessa la prosecuzione delle attività in essere all'interno dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti.
- E' ammesso l'incremento del 10% della Slp esistente solo ad avvenuta riqualificazione dell'area, che deve necessariamente prevedere:
 - realizzazione di un'area a verde filtro alberato lungo tutto il perimetro con le zone residenziali;
 - sistemazione delle parti scoperte e dei piazzali con interventi atti a garantire il decoro urbano e a contenere l'impatto paesistico in adiacenza con le zone residenziali e con quelle destinate a spazio pubblico;

- verifica ed eventuale ammodernamento degli impianti funzionali agli edifici esistenti (riscaldamento, distribuzione dell'acqua, impianto elettrico ecc..) allo scopo di contenere l'impatto sull'ambiente e ad evitare la dispersione delle risorse.

TITOLO IID - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE**ART. 29. ZONA AGRICOLA E**

1. Aree destinate alle funzioni agricole. In tali aree possono essere svolte tutte le attività finalizzate alla produzione e all'organizzazione dei fondi connessi all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali.
2. Ai sensi dell'art. 59 della LR 12/05 sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 60 della succitata LR.
3. Le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici ma non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, ad eccezione delle aziende florovivaistiche per le quali il rapporto di copertura massimo è pari al 20%.
4. In materia di edificazione nella zona E vigono le norme di cui all'articolo 59 della LR 12/05. Gli interventi si attuano con Permesso di costruire.
5. Sono consentiti tutti gli interventi di recupero e manutentivi dei fabbricati esistenti, nonché quelli di nuova edificazione se strettamente correlati con le necessità di conduzione agricola del fondo.
6. Le edificazioni devono rispettare un distacco dai limiti delle zone territoriali omogenee:
 - a) non inferiore a ml. 50 per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture finalizzate ad attività agricola o comunque compatibili con le altre destinazioni d'uso delle zone territoriali omogenee;
 - b) non inferiore a ml. 300 per la realizzazione di strutture finalizzate all'attività di allevamento zootecnico.
 - c) per la sola residenza valgono i distacchi di cui all'ART. 4 delle presenti norme.
7. Gli edifici ricadenti in zona E ed aventi destinazione d'uso differente da quella agricola, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure di ristrutturazione edilizia nel caso di adeguamento della destinazione d'uso a quella specifica di zona.
8. Il taglio della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente è consentito con modalità e tempi regolamentati dalla normativa vigente.
9. E' vietato lo svolgimento di qualsiasi attività estrattiva e di discarica.

**ART. 30. AREA AGRICOLA E1 PARCO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE
BOSCO DEL RUGARETO**

1. Le Tavole di azionamento individuano la perimetrazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Bosco del Rugareto" stabilito d'intesa con i seguenti comuni della Provincia di Varese: Marnate, Gorla Minore, Cislago.

2. Il perimetro di tale area delimita una fascia di territorio costituita principalmente da una concatenazione di aree agricole e boschive di terrazzamento, interessata da tre torrenti: Bozzente-Gradaluso-Fontanile.
3. Entro tale ambito, pur rimanendo confermate le zonizzazioni di piano e le relative normative, sarà consentita in aggiunta la realizzazione di interventi finalizzati alla miglior fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, purchè in completa consonanza con le specifiche finalità del Parco di Interesse Sovracomunale denominato "Bosco del Rugareto", indicate nell'allegato A (Risorse territoriali e prospettive di salvaguardia) dello Studio di Fattibilità del Parco medesimo, in accordo con gli indirizzi e le norme stabilite dal Piano Pluriennale degli interventi per la gestione dell'ecosistema ed in conformità con i disposti della L.R. n. 86 del 30.11.1983.

ART. 31. AREA E2 AGRICOLA E BOSCATI

1. Aree extraurbane caratterizzate da un significativo patrimonio boschivo, con radure tra queste intercluse. In tali aree sono consentiti gli interventi necessari ad una corretta gestione silvoculturale finalizzata al miglioramento della condizione ecologica dei boschi.
2. Per le destinazioni funzionali e le modalità di intervento si applica quanto previsto dalla L.R. 31/2008 e s.m.i..
3. In tali aree sono vietati:
 - ogni nuova edificazione, nonché l' ampliamento degli edifici esistenti; l'eventuale volumetria afferente le zone E2 può essere localizzata nelle aree E limitrofe;
 - il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
 - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - lo svolgimento di qualsiasi attività estrattiva e di discarica;
 - la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali, ad eccezione di quelli strettamente necessari alla gestione silvoculturale, nell'ambito delle attività produttive disciplinate dalla L.R. 31/2008 e s.m.i.;
4. In tali aree è previsto:
 - a) l'obbligo di effettuare interventi compensativi, quali rimboschimenti, interventi di riequilibrio idrogeologico ed opere di miglioramento dei boschi esistenti, in caso di rilascio di autorizzazione alla trasformazione del bosco, secondo quanto prescritto dal D.LGS 227/2001, art. 4.
 - b) La possibilità del taglio della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente con le modalità e i tempi regolamentati dalla vigente normativa.
 - c) la costruzione di recinzioni delle proprietà esclusivamente con siepi.
5. Nelle aree boscate E2 sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con il mantenimento delle destinazioni d' uso esistenti.
6. Le aree boscate comprese all'interno del PLIS Bosco del Rugareto sono sottoposte a quanto previsto all'ART. 30 delle presenti norme.

ART. 32. ZONA E3 – SOTTOPOSTA AD ATTIVITÀ DI CAVA

1. Le aree soggette - o che siano state soggette in passato - ad attività di estrazione o di discarica sono sottoposte ad un regime di specifica tutela volta al recupero ed alla riqualificazione ambientale; si intende con ciò una azione programmata al fine di ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico ed alla pubblica fruizione dei luoghi così recuperati.
2. Tali interventi saranno realizzati sulla base degli accordi di programma stipulati con i Comuni interessati e l'Amministrazione Provinciale e degli impegni assunti dagli operatori.

ART. 33. ZONA E4 – ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL RECUPERO DEL POLO BARAGGIA

3. In osservanza dell'Accordo di Programma n. A740533 del 22.09.99 sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Cerro Maggiore, Comune di Rescaldina e altri, il Polo Baraggia è sottoposto agli interventi di:
 - a) di messa in sicurezza e recupero ambientale della discarica
 - b) di ripristino e recupero ambientale del polo estrattivo preesistente
 - c) di ripristino e recupero ambientale complessivo finalizzato alla fruibilità pubblica.
4. La finalità di garantire la massima tutela paesistico-ambientale viene perseguita mediante la subordinazione degli usi dei suoli e degli interventi ad un Piano attuativo di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica.
5. Il coordinamento con i comuni vicini dotati di analoghi piani di salvaguardia ambientale, si rende necessario per l'integrazione regolamentare delle relative subaree e potrà essere assicurato da un apposito Ente di gestione consortile.

TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI**ART. 34. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

1. Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs.114/1998 e s.m i.
3. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SL. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
5. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (m²)
Esercizio di vicinato	Vic	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita	MS	oltre 250 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	oltre 2.500
Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (centro commerciale - parco commerciale)	ce	media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, ancorché composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente

6. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

ART. 35. CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

1. La comunicazione per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli art. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 (sportello unico) e s.m.i.
2. Per l'apertura e la modifica di attività commerciali appartenenti alla tipologia degli esercizi di vicinato o delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività ai sensi di quanto prescritto dall'art. 41 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.
3. Nei casi in cui, per l'apertura e la modifica di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
4. Per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività commerciale ai sensi della L.R. n. 12/2005, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.
5. Per l'apertura e la modifica di grandi strutture di vendita trovano applicazione le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

ART. 36. INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri titoli delle stesse NTA.
2. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.
3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso terziaria o di ammissibilità commerciale.
4. Nelle zone omogenee ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita (MS) del settore merceologico alimentare e non alimentare, ove esplicitamente previsto.
5. Su tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (GS), fatto salvo quanto previsto dal Documento di Piano.
6. Viene confermata l'esistenza di una grande struttura di vendita (GS) del settore alimentare e non alimentare, organizzata nella forma di centro commerciale pari a mq 23.200,

7. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale, così come definite nella tabella A del precedente ART. 34.
8. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme delle singole zone omogenee e la dotazione delle aree a standard di cui all'ART. 38 del presente titolo.
9. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A del precedente ART. 34, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo ART. 38.

ART. 37. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore a mq 250, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie o, comunque, ritenute utili dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali potranno essere utilizzate anche le fasce di rispetto stradale, previa convenzione con l'Amministrazione; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno prevedere attrezzature e manutenzione a carico dell'operatore e un'adeguata sistemazione paesaggistica. Nella realizzazione dei parcheggi a raso dovranno essere messe a dimora essenze arboree, in quantità adeguata (almeno 1 ogni 4 posti auto). Tali aree, se utilizzate, non saranno computate come standard.
4. Per le opere infrastrutturali e i relativi impianti connessi all'intervento di carattere commerciale, gli operatori dovranno presentare contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione dell'insediamento commerciale stesso i relativi progetti esecutivi, in accordo con gli uffici comunali preposti, per l'esame e l'approvazione conseguenti.
5. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio di interesse storico ambientale (zone A e zone B) o in edifici di valore storico documentario solamente a condizione che tali interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio o edificio da trasformare.

ART. 38. DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Per le attività commerciali, ammissibili ai sensi del precedente ART. 36 e non ricomprese in comparti soggetti a pianificazione attuativa, come definiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, sono prescritte le dotazioni di aree a standard indicate ai punti seguenti.
2. Sono escluse dall'applicazione dei commi seguenti del presente articolo le attività che vendono merci ingombranti di cui all'ART. 34, comma 3 delle presenti norme, per le quali la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è sempre computata nella misura pari al 100% della SLP degli edifici previsti nelle zone D e al 75% della SLP degli edifici previsti nelle zone A e B, indipendentemente dalla tipologia di appartenenza. Almeno la metà delle aree a standard deve essere destinata a parcheggio.
3. Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita (MS): la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della SLP nelle zone D2 e nella misura del 75% della SLP nelle zone A e B.
4. Il reperimento delle aree a standard, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale, qualora ciò venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico.
5. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione del presente Piano, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune o nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di aree a standard e di parcheggi in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
6. L'operatore ha facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione dello standard, la sua monetizzazione totale o parziale. Detta proposta sarà accoglibile ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sulla base di effettiva e comprovata impossibilità da parte dell'operatore a reperire lo standard.
7. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano, o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

ART. 39. NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono consentibili nelle zone industriali, artigianali di espansione di nuova previsione, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nelle zone di rispetto stradale.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.

4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - indice di densità fondiaria: 0,05 mq/mq.
 - rapporto di copertura: 25% max
 - altezza massima: m. 5,00
 - distanze dai confini: m. 5,00
 - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971 come modificato dal DPR 340/2003 e successive ulteriori modifiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
9. Le stazioni di servizio esistenti, appositamente individuate come distributori di carburanti nella tavola di azionamento, potranno avere costruzioni accessorie (quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia, e comunque nel rispetto dell'indice fondiario max. di 0,05 mq./mq. e indice di copertura non superiore al 25%, come specificato all'articolo 34 del Piano delle Regole. Per le stazioni di servizio esistenti localizzate fuori dalle aree sopra indicate è ammessa la sola realizzazione di tettoie e pensiline a copertura dell'impianto, nei limiti occorrenti alla sua funzionalità.

ART. 40. NORME CONCERNENTI LE RETI DI METANODOTTO

1. Sulle aree interessate dal metanodotto gli interventi edilizi possono essere autorizzati previo assenso dell'ente gestore, in conformità ai disposti riportati nel Decreto del Ministero dell'Interno 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" (Supplemento Ordinario G.U. n.12 del 15.1.1985).

ART. 41. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.
2. La normativa concernente linee ed impianti elettrici a 380 e 220 kW, è disciplinata dal TU. 11/12/1933 n.1775 e successive modifiche, mentre per gli elettrodotti fino a 150 kW è quella dettata dalla L.R. 16/08/1982 n.52 e successive modifiche.

3. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono, in prima approssimazione, distanze di sicurezza di 30 metri dalle linee aeree rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone, fatte salve le distanze individuate e cartografate nelle tavole di azionamento dalle aziende energetiche competenti, come previsto dalla legge.
4. L'Amministrazione Comunale verificherà, presso le società competenti, le distanze effettive da mantenere nell'Ambito dei Piani attuativi di nuova realizzazione o già assentiti ma non ancora realizzati.

TITOLO IV - PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 42. RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

1. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, Parte II, Titolo I (artt. da 26 a 72 compresi) oltre che quanto previsto dal PTR in materia di tutela paesistica e ambientale.
2. Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.
3. Fatti salvi i contenuti del Piano Territoriale Provinciale, in caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo IV.

ART. 43. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

4. La Tav. C4 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1 = sensibilità paesistica molto bassa	Sedime ferrovia e strade provinciali
2 = sensibilità paesistica bassa	Zone industriali e Commerciali GSV
3 = sensibilità paesistica media	Zone edificate miste
4 = sensibilità paesistica alta	Zone agricole E, Centro storico e rete irrigua
5 = sensibilità paesistica molto alta	Zone boscate e Zone agricole del PLIS Rugareto.

5. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
6. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'ART. 44, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
7. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
8. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare per quanto attiene alle visuali, al carico urbanistico, alla necessità di nuove infrastrutture.
9. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50

metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare con ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 44. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'ART. 42, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 45. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' ART. 44.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico approvato con delibera del Consiglio comunale.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 46. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C3 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio partendo dalle indicazioni dei piani con carattere sovraordinato; la Tavola A24 Rilevanza paesistica del territorio ne integra i contenuti, con indicazioni relative alle caratteristiche paesistiche e ambientali dei diversi ambiti e al rafforzamento della rete ecologica.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C3 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano e, per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. Le Tav. C3 e A24 riportano infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) alberi isolati o di pregio
 - b) aree verdi alberate e giardini
 - c) aree boscate
 - d) rete irrigua
 - e) nuclei storici e contesti rurali di interesse
 - f) edifici di interesse storico
 - g) zone archeologiche e siti di ritrovamenti
 - h) strade principali
 - i) elettrodotti
 - j) itinerari ciclabili
 - k) ambiti della rete ecologica e corridoi ecologici
 - l) ambiti agricoli con frammistione di insediamenti residenziali e produttivi sparsi

ART. 47. TUTELA DELLE ALBERATURE MONUMENTALI E DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 46, comma 4, lettere a), b) e c) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 48.
2. Le aree individuate nelle tavole C3 e A24 con l'apposita simbologia segnalano in particolare la presenza di elementi vegetali monumentali per i quali valgono le norme procedurali e di comportamento stabilite all'art. 65 comma 3 del PTCP della Provincia di Milano.

3. Vi è la possibilità, previo autorizzazione da parte del Comune di Rescaldina, di intervenire sui beni tutelati per la realizzazione di opere pubbliche.
4. L'individuazione effettuata in cartografia non ha carattere di censimento puntuale; compete agli strumenti attuativi ed ai progetti di intervento il puntuale censimento di tali alberature e la specifica definizione delle opere necessarie alla loro conservazione.
5. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e succ. modifiche e integrazioni, sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale.

ART. 48.TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.

ART. 49.IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. Le Tavole C3 e A24 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella Tav C2 e nei relativi allegati.

4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e del Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.
7. Gli ambiti del tessuto storico sono sottoposti alla normativa di cui al titolo IIa) della presente normativa

ART. 50. ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E SITI DI RITROVAMENTI

1. Nelle tavole di azionamento è perimetrata un'area di rischio archeologico. All'interno di tale perimetro, si applicano le disposizioni di cui all'art.41 comma 3 del PTCP della Provincia di Milano.
2. In caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla sovrintendenza per gli incombeni derivanti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 51. TUTELA IDROGRAFICA

1. Per il corso d'acqua denominato torrente Bozzente è stabilito un ambito di tutela a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, di ml 150 per lato. Tale ambito di tutela è perimetrato nelle tavole dei vincoli oltre che nella tavola C3.
2. All'interno di tale ambito di tutela, valgono le prescrizioni del presente articolo, e quelle di cui all'art.46 comma 3 del PTCP.
3. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azionamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
4. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
5. La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 che prevede che la zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, debba avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, debba essere adeguatamente protetta e debba essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
6. La porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta è sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla

tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

7. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94 comma 3 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) per una estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, in assenza di altre determinazioni.
8. Le fasce di rispetto definite con il criterio geometrico possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dallo stesso D.lgs 152/06 e s.m.i.
9. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

ART. 52. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

1. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 53. AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA

1. Le tavole C3 e A24 individuano gli ambiti della rete ecologica regionale e provinciale secondo quanto previsto dai relativi strumenti regionali e provinciali.
2. In particolare, come evidenziato nella Tavola A24, le aree del territorio comunale interessate dalla rete ecologica sovracomunale sono quelle appartenenti al PLIS Bosco del Rugareto, oltre ad altre aree agricole e boscate in parte frammiste ad insediamenti di carattere residenziale o produttivo.
3. Fatta salva la tutela delle zone del PLIS e delle aree boscate come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale, gli interventi ammessi (Piani in corso o già conformati) nelle aree di interesse della rete ecologica, devono essere realizzati ottimizzando il rapporto con le aree agricole e boscate circostanti, creando fasce verdi e alberate a cuscinetto fra le edificazioni e le parti non interessate dagli interventi stessi e progettando gli spazi verdi e a standard dei comparti in modo da favorire nel contempo la salvaguardia degli ambiti inedificati e la penetrazione del verde nelle parti edificate, migliorando la qualità ambientale degli ambiti stessi d'intervento.
4. Attraverso la creazione di micro percorsi verdi nelle aree di intervento è inoltre resa possibile la creazione di una rete ecologica comunale che metta in relazione le aree verdi private con quelle pubbliche esistenti e di progetto.
5. I corridoi ecologici sul territorio comunale sono quelli prioritari esistenti che interessano le zone boscate del PLIS, e quelli secondari volti a realizzare un percorso verde di collegamento fra le

zone agricole del comune di Rescaldina e quelle di Cerro Maggiore, interessando le aree di riqualificazione ambientale individuate nelle tavole del Piano dei Servizi.

ART. 54. AREE DI DEGRADO

1. Nella tavola A24 sono individuati gli ambiti di degrado esistenti e potenziali. Essi riguardano le aree esistenti adibite ad attività di cava e alla discarica del Polo Baraggia, per le quali sono già programmate le attività di recupero.
2. Riguardano inoltre i tracciati delle nuove infrastrutture viabilistiche programmate, di rilievo sovracomunale e comunale, la realizzazione delle quali dovrà:
 - nel caso del tracciato della variante Nord alla S.S. Varesina, compreso nel sistema viabilistico pedemontano, prevedere interventi di mitigazione e compensazione sulle aree boscate, anche prevedendo interventi di superamento della nuova barriera infrastrutturale da parte della fauna;
 - nel caso dell'infrastruttura di rilievo comunale in zona Sud Ovest, le opere di mitigazione dovranno essere incentrate alla realizzazione di un corridoio verde di collegamento con le aree agricole di Cerro Maggiore.

ART. 55. NORMATIVA GEOLOGICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni dell'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 56. APPLICAZIONE DELLE NORME DI TUTELA PAESISTICA

1. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C3 "Caratteri costitutivi del paesaggio", C4 "Carta della sensibilità paesistica" e A24 Sensibilità paesistiche del territorio e della relativa disciplina.
2. A tale fine le presenti norme si intendono recepite all'interno del Documento oltre che nel presente Piano e del Piano delle Regole.
3. Le indicazioni di natura paesistica e ambientale di cui al presente titolo IV costituiscono specifico elemento di valutazione ai fini della fase di negoziazione, di cui all'articolo 11 delle NTA del Documento di Piano.