



COMUNE DI VANZAGHELLO

(Città metropolitana 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: **NORMATIVA DI PIANO**
Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

UrbanLab di Giovanni Sciuto

Licia Morengi

con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica

Studio EMYS

Studio Geologico

Andrea Brambati

Sindaco

Arconte Gatti

Vicesindaco

Francesco Grigolon

Assessore all' urbanistica

Claudio Zara

Segretario comunale

Daniela Sacco

Responsabile Settore

Area Tecnica

Carlo Maccauso

Gruppo di lavoro

ufficio tecnico

Monica Bernardinello

Scala

Data

Giugno 2022

Allegato:

RR02

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	4
Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA.....	5
Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.....	5
Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.	6
Art. 6. DISTANZE	7
Art. 7. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO	10
TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE	15
Art. 8. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	15
Art. 9. PARCHEGGI PERTINENZIALI	16
Art. 10. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D’USO	17
Art. 11. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	18
Art. 12. AREE DI PERTINENZA	19
TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO.....	20
Art. 13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	20
TITOLO IIIA – AMBITI STORICO-TESTIMONIALI.....	21
Art. 14. AMBITO STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI E FINALITÀ.....	21
Art. 15. NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	22
Art. 16. NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: MODALITÀ DI INTERVENTO.....	23
TITOLO IIIB– LA CITTÀ CONSOLIDATA	31
Art. 17. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1).....	31
Art. 18. AMBITI RESIDENZIALI UNITARI (B2).....	33
Art. 19. AMBITI A VERDE PRIVATO AD EDIFICABILITÀ LIMITATA (B3).....	34
Art. 20. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)	35
Art. 21. AMBITI LAVORATIVI DIFFUSI (D2).....	36
Art. 22. AMBITO COMMERCIALE (D3)	37
Art. 23. AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE	38
TITOLO IIIC - ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI	39
Art. 24. AREE AGRICOLE (E1)	39
Art. 25. AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (E2).....	40
TITOLO IIID – AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI	41
Art. 26. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	41

Art. 27.	AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), AMBITO FERROVIARIO (H), RELATIVE FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI.....	41
Art. 28.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (H)	43
Art. 29.	AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI	44
Art. 30.	STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA	44
Art. 31.	CORRIDOI ECOLOGICI URBANI.....	46
	TITOLO IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE.....	48
Art. 32.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	48
Art. 33.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	48
Art. 34.	VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI.....	48
Art. 35.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	49
Art. 36.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.....	49
Art. 37.	RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE.....	50
	TITOLO V – NORME PER IL COMMERCIO	50
Art. 38.	NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE	50
Art. 39.	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE.....	50
Art. 40.	DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI	52
Art. 41.	CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	54
Art. 42.	CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA	55
Art. 43.	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	56
Art. 44.	REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI.....	57
Art. 45.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI	58

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/03/05 – N° 12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;
3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
 - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
 - individua gli immobili soggetti a tutela;
 - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
 - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano.
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
 - consistenza volumetrica e/o superficie lorda ammissibile;
 - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
 - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
 - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
 - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
 - destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse.

Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azzonamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azzonamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000).
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
5. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme. Inoltre, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alle presenti Norme si intende la situazione e la realtà del territorio comunale alla data di adozione del PGT.

Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.

1. Parte integrante del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi sono le prescrizioni contenute nello studio geologico, idrogeologico e sismico, che prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti del tessuto consolidato, degli ambiti di trasformazione e delle restanti porzioni di territorio.
2. La disciplina dei singoli caratteri e le relative prescrizioni sono contenute nello studio specialistico.

Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - RR01 Relazione generale
 - RR02 Norme di attuazione
 - RR03 Valutazione dei nuclei cascinali

- RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione
 - RT02 Azzonamento: intero territorio comunale (1:5.000)
 - RT03.1 Azzonamento (1:2.000)
 - RT03.2 Azzonamento (1:2.000)
 - RT03.3 Azzonamento (1:2.000)
 - RT04 Carta del consumo di suolo
 - RT05 Modificazioni del perimetro di Iniziativa Comunale (IC)
3. L'elaborato RR01 ha carattere descrittivo mentre gli altri elaborati forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.
4. Costituisce parte integrante delle presenti Norme, a valore prescrittivo, la tavola del Documento di Piano "*DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*": la tavola individua i vincoli noti, le fasce di rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.
5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SC) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.

Art. 6. DISTANZE

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze degli edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.

2. Distanze minime tra edifici

In ordine ai limiti inderogabili di distanza tra pareti finestrate di interventi di nuova costruzione si applica, conformemente all'art. 103, comma 1bis della lr 12/2005, la disciplina dell'art. 9 del dm 1444/1968.

Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

La distanza da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è pari (salvo maggiore profondità indicata sulle tavole di Piano delle Regole) a 5 metri per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

In caso di titoli abilitativi convenzionati e di interventi all'interno del centro storico l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato e, comunque, in coerenza con quanto previsto dall'art.2 –bis del D.P.R. 380/2001.

Le distanze sopra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, dove è previsto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una proposta progettuale adeguata.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per gli edifici solo per la parte eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste gli edifici.

Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopedità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:

- Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
- Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzeria (confine di proprietà tra i due lotti)

4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, la distanza minima dai confini del lotto di intervento non deve essere inferiore a m 5.

Detta distanza si applica anche nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà del lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta, in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e soprizzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta

una distanza secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 “allevamenti di animali: distanze”, nonché dei decreti del Direttore generale regionale della Sanità in materia di distanze degli allevamenti. Dette distanze vanno rispettate secondo principio di reciprocità, in ragione del quale ogni intervento edilizio di qualsivoglia destinazione deve mantenere la distanza dall’edificio preesistente.

Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all’impiantistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile nonché quelle dettate dalle specifiche normative di settore.

Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all’art. 889.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell’art. 11 del D. Lgs. 115/08 e s.m.i. e quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio.

5. **Distanza minima degli edifici dai confini di zona**

Al fine di salvaguardare le diverse zone urbanistiche, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti si prescrive il mantenimento di una distanza minima dai confini di zona (nel caso in cui il lotto adiacente a quello di intervento non faccia parte del medesimo ambito funzionale o zona) pari a m. 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell’edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l’aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà de lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;

- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta, in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.

6. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo.

Art. 7. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.7 del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui al Titolo V.
3. Negli Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e secondarie verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento, salvo eventuali quantificazioni già espresse nella normativa del Documento di Piano, all'interno delle schede d'Ambito (DR03 Schede degli Ambiti di trasformazione).
4. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva, commerciale, terziario, ricettiva, agricola, servizi, servizi per il culto, centri di telefonia in sede fissa, gioco d'azzardo lecito.
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

1. Destinazione residenziale (dR):

1.1. Edifici di civile abitazione.

2. Destinazione produttiva (dP):

2.1 attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che non presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive ed alla movimentazione di merci con automezzi pesanti. Rientrano in questa categoria:

- l'artigianato di servizio alle cose e alle persone (a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetisti, centri per il benessere fisico, tatuatori e piercing, lavanderie, elettrauto, meccanico, tappezziere, idraulico, elettricista, calzolaio, fotografo);
- la produzione di alimenti realizzati con prevalente lavoro manuale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: panificio, gastronomia, pasticceria, gelateria, pizzeria).

Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;

2.2 attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., non compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive, alla movimentazione di merci con automezzi pesanti e con utilizzo prevalente di macchinari e strumentazioni rispetto alle lavorazioni di tipo manuale.

Rientrano le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;

2.3 fabbriche, officine e laboratori relativi ad attività industriali e ad attività produttive in genere, compresi autolavaggi;

2.4 uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;

2.5 attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL;

2.6 residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;

2.7 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autorimesse);

2.8 attività di logistica.

3. Destinazione commerciale (dC) (con riferimento alle definizioni dettagliate dell'Art.39)

- 3.1. esercizi di vicinato, fino a 150 mq di Sv;
- 3.2. medie strutture di vendita, da 151 a 1.500 mq di Sv;
- 3.3. grandi strutture di vendita, oltre i 1.500 mq di Sv;
- 3.4. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 3.5. commercio all'ingrosso;
- 3.6. attività para-commerciali;
- 3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 3.8. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;
- 3.9. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;
- 3.10. phone center e internet point.

4. Destinazione terziaria (dT):

- 4.1 uffici e studi professionali privati;
- 4.2. banche;
- 4.3. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i. ed altre agenzie;
- 4.4. attività di elaborazione e gestione dati;
- 4.5. servizi privati di interesse collettivo (impianti sportivi, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private);
- 4.6. attrezzature socio-sanitarie (sono comprese le attività legate all'assistenza socio sanitaria, ambulatoriale, centri di analisi e di ricerca). Si considerano equiparati a tali attrezzature anche le strutture realizzabili ai sensi della D.gr. 7776 del 17 gennaio 2018 "Comunità Alloggio Sociale Anziani" (C.A.S.A.). Queste ultime possono, quindi, essere realizzate anche (oltre alle condizioni definite dalla stessa D.gr.) anche nei tessuti dove è ammissibile la presente destinazione
- 4.7. servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità)
- 4.8. case funerarie, sale del comiato e servizi mortuari;

5. Destinazione ricettiva (dRi):

- 5.1. attività ricettive alberghiere;
- 5.2. attività ricettive non alberghiere;
- 5.3. attività ricettive all'aria aperta;
- 5.4. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL.

6. Destinazione agricola (dA):

- 6.1 Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, vendita diretta dei produttori agricoli ecc).

7. Destinazione per Servizi (dS):

- 7.1. servizi culturali;
- 7.2. servizi sociali;
- 7.3. servizi assistenziali;
- 7.4. servizi sanitari;
- 7.5. servizi amministrativi;
- 7.6. servizi per l'istruzione e la formazione;
- 7.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);
- 7.8. servizi tecnologici.

8. Destinazione per Servizi per il Culto (dSC):

- 8.1. immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- 8.2. immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 8.3. immobili, nell'esercizio del ministero pastorale, adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r. 12/2005 e s.m.i.

9. Gioco d'azzardo lecito

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

6. Per ogni singola zona, negli articoli successivi, verranno specificate le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezioni della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo di cui al punto precedente installabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato nei limiti di quanto indicato allo stesso punto 9 del comma 5.
7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria.

TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

Art. 8. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d’Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d’obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3. Per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero, interni ai tessuti B1, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Modalità attuativa	Dotazione aree di interesse pubblico
Fino a 2.500 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	Secondo quanto definito all’art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione
Oltre 2.500 mq	Piano attuativo	

4. Per gli interventi su lotto già edificato di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (anche derivante dalla demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente) e ristrutturazione urbanistica interni ai tessuti B1, B2, B3, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Modalità attuativa	Dotazione aree di interesse pubblico
Fino a 2.500 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	Secondo quanto definito all’art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione
Da 2.501 mq a 5.000 mq	Atto d’obbligo assentito/Permesso di Costruire Convenzionato	
Oltre 5.000 mq	Piano attuativo	

5. Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti D1 e D2, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie di riferimento –	Modalità attuativa	Dotazione aree di
------------------------------------	---------------------------	--------------------------

SF o ST (mq)		interesse pubblico
Fino a 5.000 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	Secondo quanto definito all'art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione
Oltre 5.000 mq	Atto d'obbligo assentito/Permesso di Costruire Convenzionato	

6. Le soglie dimensionali definite dai precedenti commi 3-5 non si applicano (per le quali, pertanto, si può intervenire attraverso titolo abilitativo diretto):
- a quegli interventi riguardanti parti "accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio;
 - agli interventi che riguardano non più del 10% della SL esistente;
 - agli interventi in applicazione degli incentivi di cui all'art. 30 comma 4 delle presenti norme.
7. Gli strumenti di attuazione del *Nucleo di Antica Formazione (A1)*, *Ambiti da rifunionalizzare* e dell'*Ambito commerciale (D3)* sono definiti nelle modalità di intervento dei rispettivi articoli.
8. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
9. La progettazione degli spazi pubblici e privati nonché la composizione urbana degli interventi oggetto di Piano Attuativo deve seguire la UNI/PDR 48:2018 "*sicurezza urbana-quadro normativo, terminologia e modelli attivi per pianificare, progettare, realizzare e gestire soluzioni di sicurezza urbana*".
10. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Art. 9. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali stabilita dalla L.122/1989 con un minimo di 2 posti auto per unità immobiliare. Per posto auto si intende la superficie destinata a parcheggio con una dimensione minima pari a 2,50m x 5,00 m al netto dell'area di manovra dei veicoli.

3. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento; i posti auto potranno essere ricavati, in base alle soluzioni progettuali, in box/garage in soprassuolo/sottosuolo, in spazi aperti interni alla proprietà. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione (A1), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.
4. All'interno delle quantità di cui al comma 2 del presente articolo, la quota eccedente i minimi in applicazione della L. 122/1989 possono essere oggetto di monetizzazione.
5. Per gli interventi ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione (A1), oltre a quanto stabilito dai commi precedenti, è possibile reperire la quantità (in tutto o in parte) di parcheggi pertinenziali in applicazione degli incentivi per la rigenerazione di cui all'art. 30 comma 7.
6. Nel caso di nuove costruzioni in ampliamento di edifici esistenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere altresì garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.
7. Per le attività commerciali sono da rispettare le indicazioni di cui all'art. 44.

Art. 10. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'edificio, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'edificio, o parte di esso, se antecedente la L. 765/67.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.
3. Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali assentite, con opere e senza opere edilizie.
4. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano, secondo le indicazioni del piano.

5. I cambi di destinazioni d'uso di edifici o di parti di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli edifici attuato con o senza opere edilizie implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.
7. Gli interventi di cambio di destinazione d'uso dovranno corrispondere la differenza del contributo di costruzione laddove fosse prevista la corresponsione di un contributo differente, in positivo, per la nuova destinazione d'uso.

Art. 11. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
 - Ambiti lavorativi ed economici (D1)
 - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (con almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
4. In zona A si attuano, in merito alla deroga dell'altezza massima degli edifici, quanto disposto dall'art. 64 comma 1 della L.r. 12/05.
5. In zona A qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire, quale dotazione pertinenziale, almeno due posti auto per ogni nuova unità immobiliare.
6. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo reperimento di detta superficie a parcheggio secondo le disposizioni di cui all'art. 9 comma 3 e 5.

7. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 12. AREE DI PERTINENZA

1. Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso, e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati. Il rapporto di pertinenza tra un'area e uno o più edifici deve essere registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SL di cui al precedente comma in occasione del titolo abilitativo ad essi relativa. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda (SL) pari a quella massima consentita dal presente piano delle regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
3. In mancanza di documentazione a riguardo (titolo abilitativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà.
4. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino tramite verifiche urbanistiche distinte sul lotto di proprietà attuale e sul lotto originario il rispetto dei parametri urbanistici.
5. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
6. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
7. In ogni istanza di titolo abilitativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO**Art. 13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in zone ed aree secondo il seguente elenco:

Tessuto Urbano Consolidato:

- a) Ambiti storico-testimoniali (A):
 - Nucleo di Antica Formazione (A1)
 - Ambiti del patrimonio rurale (A2)
- b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):
 - Ambiti residenziali consolidati (B1)
 - Ambiti residenziali unitari (B2)
 - Ambiti a verde privato (B3)
- c) Ambiti lavorativi ed economici (D1)
- d) Ambiti lavorativi diffusi (D2)
- e) Ambito commerciale (D3)
- f) Ambito di rispetto cimiteriale (F)
- g) Ambito ferroviario (H)
- h) Distributori carburante (I)
- i) Ambiti da rifunionalizzare

Tessuto rurale:

- j) Ambiti agricoli (E)
 - Ambiti agricoli interni all'IC (E1)
 - Ambiti agricoli esterni all'IC (E2)
 - Ambiti agricoli di interesse strategico (E3)

Zone destinate alla viabilitàAmbiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

2. Gli ambiti A1 e A2 vengono dichiarati “Zona di Recupero” ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

TITOLO IIIA – AMBITI STORICO-TESTIMONIALI**Art. 14. AMBITO STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI E FINALITÀ**

1. Il Piano delle regole individua come “Ambiti storico-testimoniali” le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell’insieme di edifici aggregati.
2. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l’intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.
3. L’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
 - la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
 - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
 - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
 - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
 - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);

- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
3. Per tali ambiti il PGT individua specifiche politiche mirate primariamente alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e documentale, nonché al rinnovo e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale dei tessuti che li compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti.
 4. Per gli edifici di cui al presente articolo vengono definite le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le tipologie d'intervento: per il *Nucleo di Antica Formazione* (A1) si faccia riferimento ai successivi articoli, per gli *Ambiti del patrimonio rurale* (A2) all'apposito elaborato RR03 Valutazione dei nuclei cascinali.

Art. 15. NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Il Nucleo di antica formazione è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, è costituito da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. Il Nucleo di Antica Formazione viene dichiarato "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457.
3. All'interno del Nucleo di antica formazione, come riportato nella Tavola *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione*, particolari edifici sono identificati secondo la seguente classificazione:
 - a. Edifici di interesse storico ed architettonico;
 - b. Edifici di forte valenza architettonica;
 - c. Edifici di epoca recente;
 - d. Edifici complementari.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono previste modalità di intervento differenti.

4. Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione possono essere oggetto di interventi edilizi eccedenti le possibilità espresse in ogni singola modalità di intervento di cui all'articolo successivo. In particolare, possono essere oggetto, in applicazione dell'art.3 comma 4 delle norme del Piano dei Servizi (*SR02 Norme di attuazione*), di ampliamenti e/o nuove costruzioni strettamente connesse e funzionali al servizio stesso.

Art. 16. NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Gli edifici ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione e non rientranti nella classificazione di cui all'art. 16 (così come individuati puntualmente nella Tavola RT01 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione*) rappresentano edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale il nucleo storico. Sono edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e per il loro contribuire a mantenere via l'identità storico-culturale della collettività locale.
2. Per gli edifici di cui al comma precedente vengono definite qui di seguito le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le tipologie d'intervento.

i. Finalità

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici degli edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto del nucleo di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato anche per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi o comunque accessori rispetto alla destinazione principale.

ii. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8); dRi (5.3)- dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iii. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art. 9

È possibile trasformare le seguenti superfici accessorie in Superficie Lorda (SL) e, quindi, considerarle come IF esistente:

- a) le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati;
- b) i porticati e le tettoie aperti per almeno il 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli connessi con attività produttive/artigianali.

iv. Modalità di intervento

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC) e la Ristrutturazione edilizia (Re). Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al punto precedente, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui all'art. 15 comma 2.

v. Elementi di contrasto

Nel caso in cui nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* siano identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso) o per le superfici pertinenziali elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire, con gli interventi eccedenti la Manutenzione straordinaria (Ms) si deve provvedere ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

3. Per ogni edificio, di cui all'art. 15 comma 3, identificati nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione*, vengono definite, qui di seguito, le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le modalità d'intervento.

a. Edifici di interesse storico e architettonico

i. Descrizione

Comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati integralmente, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici e il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni tradizionali del centro storico.

All'interno di questa classe, ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono state individuate le seguenti tipologie di edifici:

- Edifici religiosi: edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni.

- Ville e palazzi storici con giardino: edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra, ...) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio.

- Edifici di civile abitazione: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni.

- Edifici pubblici o di uso pubblico: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano.

ii. Finalità

Si tratta di interventi e opere orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e ai rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte stradale;
- rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;

- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi o degradati. I solai potranno essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza delle trasformazioni con l'organismo architettonico;
- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di interventi su organismi architettonici già manomessi,
- ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

iii. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP- dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8);- dRi (5.3)- dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iv. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi Art. 9

v. Modalità di intervento

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi diretto: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC) e Ristrutturazione edilizia (Re) esclusivamente finalizzata al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza. Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al punto precedente, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui al art. 15 comma 2.

vi. Elementi di contrasto

Nel caso in cui nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* siano identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso) o per le superfici pertinenziali elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire, con gli interventi eccedenti la Manutenzione straordinaria (Ms) si deve provvedere ad eliminare o risolvere, attraverso

opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

b. Edifici di forte valenza architettonica

i. Descrizione

Si tratta di edifici che pur non rappresentando un esempio di architettura tradizionale locale, soprattutto in termini di morfotipologia e di rapporto con le edificazioni adiacenti, definiscono una armonica ed accettata presenza del contesto storico. Inoltre, pur nella loro estraneità rispetto al Nucleo di Antica Formazione, costituiscono un landmark urbano che connota ancora oggi l'intorno territoriale.

ii. Finalità

L'obiettivo degli interventi edilizi è volto a salvaguardare gli elementi connotativi di questi singoli edifici.

iii. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iv. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi 9

v. Modalità di intervento

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC) e Ristrutturazione edilizia (Re) esclusivamente finalizzata al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.. Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al punto precedente, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui al art. 15 comma 2.

c. Edifici d'epoca recente

i. Descrizione

Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore

storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici. Fanno parte di questa categoria anche edifici non residenziali che ospitano (o hanno ospitato in passato) attività lavorative poco consone al contesto storico.

ii. Finalità

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Inoltre, per le strutture non residenziali, il loro recupero deve essere finalizzato ad un miglior inserimento nel tessuto storico.

iii. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iv. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi 9

v. Modalità di intervento

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC) e la Ristrutturazione edilizia (Re). Attraverso la predisposizione di Piani di Recupero sono possibili interventi di modifica di sedime, sagoma, prospetto, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche al fine di ricomporre cortine edilizie, allineamenti di altezze e di gronde o la realizzazione di edifici correttamente inseriti nel contesto storico.

Per gli edifici edificati a fini non residenziali gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria (Ms) dovranno essere volti al reinserimento dell'immobile nel contesto storico attraverso un insieme di interventi che ne permettano una miglior contestualizzazione.

I manufatti con una altezza utile inferiore a m. 2,70 possono essere sopraelevati fino all'altezza massima lorda di m 3,00 prevedendone la copertura anche con soluzioni tipo tetti verdi o impiegando le superfici per la collocazione di impianti fotovoltaici.

vi. Elementi di contrasto

Nel caso in cui nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* siano identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso) o per le superfici pertinenziali elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire, con gli interventi eccedenti la Manutenzione straordinaria (Ms) si deve provvedere ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

d. Edifici complementari

i. Descrizione

Si tratta di strutture edilizie nate con finalità complementari alla residenza quali depositi, spazi di parcheggio, magazzini, locali di sgombero situati all'interno di corti o cortili del NAF.

ii. Finalità

Gli interventi relativi a queste categorie di strutture edilizie sulla base delle specifiche forme e dimensioni possono essere orientati verso un miglioramento paesaggistico degli edifici che ospitano destinazione accessorie rispetto alla residenza.

iii. Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC) e Ristrutturazione edilizia (Re).

I manufatti con una altezza utile inferiore a m. 2,70 possono essere sopraelevati fino all'altezza massima lorda di m 3,00 prevedendone la copertura anche con soluzioni tipo tetti verdi o impiegando le superfici per la collocazione di impianti fotovoltaici.

iv. Elementi di contrasto

Nel caso in cui nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* siano identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso) elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire, con gli interventi eccedenti la Manutenzione straordinaria (Ms) si deve provvedere contestualmente ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

4. Il Piano delle regole individua come “Ambiti storico-testimoniali” le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell’insieme di edifici aggregati.
5. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l’intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.
6. L’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
 - la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
 - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
 - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
 - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
 - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
 - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

TITOLO IIIB– LA CITTÀ CONSOLIDATA**Art. 17. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1)****1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di Vanzaghello in cui, allo stato di fatto, risultano presenti una certa commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, terziarie e commerciali.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata dalla compresenza di più funzioni, con la possibilità di interventi volti alla sostituzione edilizia.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per i lotti edificati:

- a. IF = esistente + 25 mq *una tantum*
- b. IC= esistente + 10% (con un minimo garantito di 30 mq)
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =esistente – 10%
- e. H = esistente

Per i lotti non edificati:

- a. IF base= 0,30 mq/mq
- b. IF massimo = 0,40 mq/mq
- c. IC= 30%
- d. P = vedi art. 9
- e. SP =40% della SF
- f. H = 10,00 m

5. Modalità di intervento

Per i lotti appositamente individuati con la numerazione 1 e 2 è prescritta l'attuazione attraverso la presentazione di un Piano Attuativo che garantisca l'accessibilità alle diverse Superfici fondiarie che verranno individuate.

Per i lotti non edificati alla data di adozione del PGT è ammessa la possibilità di incrementare l'indice IF base fino al raggiungimento dell'indice IF massimo mediante il trasferimento dei diritti volumetrici (espressi in mq) generati dall'applicazione alle aree destinate a *Verde privato ad edificabilità limitata* (art. 19) del proprio indice IF. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari per entrambe le aree (particelle catastali di decollo e area di atterraggio) e può essere utilizzato un'unica volta durante il periodo di vigenza del PGT.

Per i lotti edificati le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

L'applicazione dell'incremento *una tantum* non può determinare né la creazione di un nuovo edificio indipendente rispetto al principale né la creazione di una nuova unità immobiliare.

Per i lotti liberi le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 senza tenere in considerazione l'estensione delle eventuali aree a *Verde privato ad edificabilità limitata* coinvolte nel processo di trasferimento delle potenzialità edificatorie.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 8:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti;
- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;

- È possibile trasformare il volume esistente (volume geometrico) in volume urbanistico residenziale (rispettando i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 per i lotti non edificati) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 18. AMBITI RESIDENZIALI UNITARI (B2)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Vanzaghello, con una destinazione prevalentemente residenziale, in cui è chiaramente leggibile l'omogeneità e l'unitarietà tipologica dei singoli interventi. Essi si sono sviluppati prevalentemente nei tessuti urbani di più recente formazione.

2. Finalità

L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno di un sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. IC= esistente
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =esistente
- e. H = esistente

5. Modalità di intervento

La modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

La modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi l'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

Art. 19. AMBITI A VERDE PRIVATO AD EDIFICABILITÀ LIMITATA (B3)**1. Descrizione**

Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino o a parco che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere, tutelare e qualificare.

2. Finalità

La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale.

3. Destinazioni d'uso

Non è ammessa la costruzione di edifici principali bensì la possibilità di realizzare:

- i. Edifici accessori connessi con il tessuto residenziale se interrati o seminterrati purché si preveda una sistemazione del soprassuolo con giardino privato, orti o altra tipologia di sistemazione a verde;
- ii. Giardini privati;
- iii. Orti e spazi di coltivazione ad uso familiare;
- iv. Piscine private;
- v. Superfici pavimentate o, in generale, rese non permeabili (fino ad un massimo del 20% dell'estensione dell'area di intervento).

Nell'area appositamente individuata con simbologia (Perimetro e simbolo), non è possibile realizzare strutture accessorie del tipo "i" rispetto all'elenco precedente (in funzione della sua importanza rispetto a possibili interventi per il drenaggio urbano e per la corretta gestione del rischio idraulico comunale).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,1 mq/mq
- b. IC= -
- c. P = -
- d. SP = -
- e. H = -

5. Modalità di intervento

Il Piano, in funzione dell'impossibilità di ammettere edificazioni principali all'interno delle aree destinate a Verde privato, introduce la necessità di trasferire le potenzialità edificatorie di queste aree su altre porzioni del territorio comunale. In particolare, la capacità edificatoria teorica generata dall'applicazione dell'indice IF si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime e possono essere trasferiti all'interno dei lotti liberi facenti parte degli Ambiti residenziali consolidati (B1) fino alla saturazione dell'IF massimo indicato all'art. 18. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere trascritto nel registro dei crediti edilizi istituito dall'Amministrazione comunale, registrato e trascritto nei registri immobiliari per entrambe le aree (particelle catastali di decollo e area di atterraggio) e può essere utilizzato un'unica volta durante il periodo di vigenza del PGT.

Art. 20. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano in cui si concentrano le attività lavorative (siano esse di carattere industriale/artigianale, commerciale o terziario) che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: dP e dT

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – Dc (3.3) – dRi (5.3) – dA - dSC.

La destinazione d'uso Dc 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le limitazioni di cui al successivo art. 43.

Per le industrie insalubri di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,80 mq/mq
- b. IC = 60%

- c. P = vedi 9
 - d. SP = 15% della SF.
 - e. H = 15,00
- L'eventuale residenza connessa al compendio immobiliare deve essere legata da vincolo di pertinenzialità agli immobili e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
 - Non concorrono al calcolo dell'Indice di Copertura (IC) i silos, serbatoi e ogni altro volume tecnico.

5. Criteri di attuazione

Al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è ammesso, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

6. Modalità di intervento

La modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

Per la realizzazione delle medie strutture di vendita, si faccia riferimento all'art. 42 delle presenti norme.

Art. 21. AMBITI LAVORATIVI DIFFUSI (D2)

1. Descrizione

Sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultanti da processi di stratificazione edilizia e funzionale.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando eventuali processi di trasformazione e garantendo le condizioni ottimali per un loro corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento e per una corretta compatibilità tra le attività lavorative e le abitazioni residenziali più prossime.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: dP

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dP (2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dT (4.8) – dRi (5.3) – dA - dSC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,70 mq/mq
- b. IC= 70%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = 20% della SF
- e. H = 10 m

5. Modalità di intervento

Affinché tali strutture artigianali/industriali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto prevalentemente residenziale in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenuti accoglibili, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria debbano raggiungere una punteggio minimo di *valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 35) pari a 30 punti. Questa previsione non si applica a quegli interventi riguardanti parti "accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio.

Art. 22. AMBITO COMMERCIALE (D3)

1. Descrizione

Comprende una porzione del tessuto urbano appositamente destinata ad accogliere una grande struttura di vendita.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono confermare la natura prettamente commerciale dell'ambito.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: dC (3.2, 3.3)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dP - dT – dRi (5.3) – dA - dSC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. Rc = esistente
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = esistente
- e. H = esistente

5. Modalità di intervento

La modifica della grande struttura di vendita necessita di un adeguata concertazione pubblico-privato. Pertanto, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria possono avvenire esclusivamente attraverso la presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito.

Attraverso il Permesso di Costruire convenzionato possono essere eseguite le nuove costruzioni in applicazione dell'articolo 28.

Art. 23. AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE

1. In base alle indicazioni del Documento di Piano, il presente articolo individua particolari ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti *Ambiti da rifunionalizzare*, quali parti in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
2. All'interno di tali ambiti sugli immobili e aree esistenti, fino alla completa attuazione delle disposizioni di cui al comma successivo, si possono eseguire interventi diretti fino alla manutenzione straordinaria. Le modalità di attuazione dei singoli ambiti sono definite puntualmente al comma successivo.

3. **Ambiti da rifunionalizzare - AR1 – AR2 – AR3 – AR4**

Si tratta di ambiti artigianali/produttivi prospicienti l'asse stradale di Via S. Pellico-Via Milano (l'ambito AR1 si trova anche nelle vicinanze del cimitero comunale e parzialmente occupato dalla fascia di rispetto cimiteriale).

Per tali ambiti la rigenerazione deve tendere all'inserimento di funzioni più consone con la riqualificazione e valorizzazione dell'asse stradale della ex SP341 promossa dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (inoltre, con adeguate mitigazioni nei confronti del cimitero per l'ambito AR1).

Attraverso la presentazione di un unico Permesso di Costruire convenzionato esteso a tutta l'area interessata, devono essere rispettati i seguenti parametri e indici:

- i. Destinazioni d'uso non ammissibili = dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10) – dRi (5.3) - dA – dSC
- ii. dC (3.1 e/o 3.4) = min. 10% della SL

- iii. IT = 0,4 mq/mq (per l'ambito AR1 da calcolare sulla ST non compresa nella zona di rispetto cimiteriale F)
- iv. IC= 30%
- v. P = vedi art. 9
- vi. SP =40% della SF
- vii. H = 10 m
- viii. Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 37)
- ix. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 7 dell'elaborato SR02
Norme di Attuazione Piano dei Servizi

TITOLO IIIC - ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI

Art. 24. AREE AGRICOLE (E1)

1. Parti del territorio utilizzate per attività agricole. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
2. Non sono in generale ammessi:
 - a. i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
 - b. la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei; all'attività agricola; anche i depositi inerenti all'attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
 - c. i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
3. Per gli ambiti agricoli E1 sono valide le disposizioni dell'art. 59 e 60 della LR 12/2005 e successive modifiche.
4. Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale Metropolitano, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.
5. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute

relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

6. Nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole di cui al comma 2 interne al Parco Lombardo della Valle del Ticino si applicano le disposizioni del PTC del Parco (D.G.R. 5983/2001), in particolare l'art.9 in merito alle possibilità di intervento sulle strutture rurali e il loro recupero. Per quanto attiene le modalità di intervento relative agli edifici della tradizione rurale si faccia riferimento alla *Valutazione dei nuclei cascinali* di cui all'articolo 15.
7. Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola interni alla zona di iniziativa comunale orientata (IC), non ricompresi nella *Valutazione dei nuclei cascinali* di cui all'articolo 15, tramite intervento edilizio diretto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale; le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). È inoltre consentito, sempre attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa, un ampliamento massimo pari a 20% della SL esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti.
8. Negli ambiti agricoli è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari; possono avere una superficie massima di 10,00 mq ed un'altezza massima di m 2,50. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0.

Art. 25. AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (E2)

1. Per gli ambiti agricoli strategici individuati dalla cartografia del PGT sono valide le disposizioni di cui all'articolo precedente per gli ambiti E1 previo rispetto di quanto disposto dalla Titolo II della Parte II del Piano Territoriale Metropolitano.

TITOLO IIID – AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI**Art. 26. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

1. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si tratta di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
3. Il PdR riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell'uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia di cui all'art. 2.

Art. 27. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), AMBITO FERROVIARIO (H), RELATIVE FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI

1. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
3. Ai sensi dell'art. 102-bis della L.r. 12/05 e del Piano Territoriale Regionale (PTR), ultimo aggiornamento d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 7 dicembre 2020), per il progetto di *Variante S.S. 341 e Bretella di Gallarate* è istituito il corridoio di salvaguardia pari a 40 m di ampiezza mentre per il progetto *Variante S.S. 33 Rho-Gallarate* è istituito il corridoio di salvaguardia pari a 30 m di ampiezza (in quanto ricadente interamente in ambito urbano).

4. Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) non è consentita alcuna edificazione e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.
5. L'ambito ferroviario (H) è esclusivamente destinato alla realizzazione di impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie (o altra società ferroviaria), compresa la stazione ferroviaria.
6. Nella fascia di rispetto ferroviaria, individuata nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, si applicano le limitazioni di cui all'art. 49 del DPR 11 luglio 1980 n. 753.
7. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

8. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 "*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12*", in particolare per gli interventi di cui all'articolo 2 del Regolamento.
9. In merito alla presenza di siti archeologici, aree a rischio di rinvenimenti archeologici e l'impatto degli interventi sui medesimi, sono individuate nell'elaborato *DT 02 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali* le seguenti aree a rischio di rinvenimenti archeologici:
 - a. Collegamento stradale Boffalora-Malpensa, fornaci per la produzione di laterizi post-rinascimentale (XVII secolo)

- b. Via Roma, sarcofago romano di epoca tardo antica riutilizzato all'interno di una corte (collocazione incerta).

I progetti di opere edilizie, pubbliche e private, interessanti le aree su indicate e comportanti lavori di scavo saranno comunicati, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, alla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio competente.

10. Il PGT identifica, a partire dalla base informativa di Regione Lombardia inerente la *Banca dati dell'uso e copertura del suolo* (DUSAF), le aree boscate. Per tali aree si applicano le disposizioni della L.r. 31/2008, in particolare l'art. 43 circa la loro trasformabilità; l'Ente competente al rilascio dell'eventuale autorizzazione e alla definizione delle misure compensative è il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Art. 28. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (H)

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori sono realizzabili nelle zone non residenziali (Zone D1, D3), ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste (Zone A, B).
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale interne al perimetro del centro abitato come definite dal vigente codice della strada.
3. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003.
4. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di 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 di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni anche se destinate alla custodia) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
 - IF = 0,10 mq/mq (con un massimo di 150 mq)
 - IC = 50%

- H = 5,00 mt
 - Distanza dai confini = 5,00 mt
 - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
7. 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'Attività Economiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 29. AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano (DR02 Norme di Attuazione e DR03 Scenario strategico: Ambiti di Trasformazione urbanistica).
2. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal Piano dei Servizi (SR02 Norme di Attuazione).
4. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
5. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli eventuali edifici esistenti che vi ricadono all'interno potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, compresa la sola demolizione. Le aree libere possono essere utilizzate a fini agricoli (con applicazione delle disposizioni del Titolo IIIC) senza la possibilità di localizzarvi insediamenti in applicazione dell'art. 59 della L.r. 12/05.

Art. 30. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA

1. In osservanza a quanto stabilito dalla L.r.12/2005, così come modificata dalla l.r.18/19, il Piano delle Regole introduce strategie ed incentivi per una rigenerazione diffusa nel territorio comunale, anche se non riferite a specifici ambiti come quelli di cui all'art. 23. Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto,

tale articolo potrà essere modificato ed integrato periodicamente al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo delle aree.

2. Per stimolare la riqualificazione delle aree produttive ed attenuare gli effetti di degrado dovuti alla presenza di aree poco qualificanti, all'interno degli ambiti lavorativi ed economici (D1) è data la possibilità di procedere alla demolizione mantenendo i diritti volumetrici relativi alla volumetria demolita. La volumetria demolita verrà iscritta nel Registro dei Diritti Volumetrici, come previsto dell'art. 11 comma 4 della l.r.12/2005 e potrà essere utilizzata anche al variare delle previsioni di Piano. Il riconoscimento dei diritti volumetrici verrà formalizzato a seguito della presentazione dei certificati attestanti l'avvenuta bonifica (eventuale) dell'area e della sua sistemazione a verde: il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dovrà prevedere, infatti, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, indagini/caratterizzazioni dell'area per accertare l'assenza di eventuali inquinanti ambientali nel suolo e il rispetto dei limiti previsti.
3. Al fine di promuovere gli interventi di recupero e di riqualificazione degli edifici industriali, per interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti che non prevedano demolizione e ricostruzione (in considerazione delle specificità tipologiche e della difficoltà di recupero e adattamento alle nuove destinazioni), ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione la superficie utile (SL) è ridotta di una quota del 20%, per gli edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati (sono da considerare dismessi o sottoutilizzati gli immobili, o parti di essi, non destinati ad attività lavorati da almeno 5 anni o non utilizzati per almeno il 50%, dimostrabile mediante perizia asseverata).
4. Al fine di permettere alle attività imprenditoriali di adeguarsi a nuove possibili esigenze dovute all'adeguamento dei cicli produttivi e all'andamento del mercato del lavoro, per gli edifici esistenti destinati alle attività lavorative (con una destinazione d'uso rientrante nella categoria dP) che hanno saturato le potenzialità edificatorie in applicazione degli indici e parametri di cui all'art. 20 è ammessa:
 - a) la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima realizzabile. Tali costruzioni in deroga all'indice IF devono risultare conformi alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro e non possono generare nuove unità immobiliari.
 - b) La realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice IC previsto per un incremento massimo del 10%.
5. Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano ricadenti, nell'elaborato "DT09 - carta della rigenerazione" del Documento di Piano, all'interno del "tessuto residenziale da

riqualificare” (corrispondenti all’ambito residenziale B1) nel caso di un insieme organico di opere finalizzate all’efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, con il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante produzione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), sono previsti i seguenti meccanismi premianti, utilizzabili in alternativa tra loro un’unica volta:

- a) realizzazione di un solo piano aggiuntivo, con SL pari a quella dell’ultimo piano esistente del fabbricato, in deroga all’altezza (H) e all’indice di edificabilità fondiaria (IF) di zona;
- b) incremento volumetrico, da distribuire a discrezione tra i piani esistenti del fabbricato ma senza realizzazione di ulteriori piani aggiuntivi, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dall’art.17 per i lotti non edificati.

Nel caso in cui la SL così generata produca una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall’art.9; nel caso invece di ampliamento di unità residenziali esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

6. Al fine di incentivare la riqualificazione del Nucleo di Antica Formazione (A1), il riutilizzo dei immobili dismessi anche attraverso la conversione verso la destinazione residenziale, la riattivazione di spazi commerciali di vicinato, il PGT prevede che all’interno dell’area per attrezzature pubbliche di Piazza della Costituzione (in particolare nel parcheggio pubblico interrato) vi sia la possibilità di localizzare parcheggi pertinenziali da assegnare per 10 anni ai proprietari che effettuino interventi di recupero/riqualificazione delle singole unità immobiliari. A tal fine queste superfici non sono computate nel calcolo degli standard presenti sul territorio comunale (all’interno del Piano dei Servizi) e pertanto la loro assegnazione, seppur temporanea, non determina una riduzione della dotazione territoriale comunale. L’assegnazione di tali spazi avverrà attraverso bando pubblico indetto dall’AC per interventi di recupero nel NAF o attraverso altre forme di convenzionamento pubblico/privato.

Art. 31. CORRIDOI ECOLOGICI URBANI

1. Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume *“Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale”* e del repertorio *“Buone pratiche per la rete ecologica regionale”* editi da ERSAF.

Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. È vietato, fatto salvo quanto indicato al comma successivo, l’aumento della impermeabilizzazione dei suoli attraverso la realizzazione pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2. Qualora si dimostri che l'estensione dell'ambito di tutela impedisce in tutto o in parte l'intervento edilizio, è consentita una riduzione dell'ambito purché vengano individuati criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio stesso. A tale fine, in sede di predisposizione del progetto edilizio, dovrà essere prevista la realizzazione di opere e/o articolazione degli spazi liberi che compensino la riduzione dell'ambito di tutela; tali interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo, la realizzazione di recinzioni naturaliformi della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali di superficie complessiva almeno pari alla riduzione planimetrica operata sul corridoio ecologico. Non concorrono alla riduzione dell'ambito di tutela del corridoio ecologico la realizzazione dei passaggi pedonali (di ampiezza massima 2 m) e passaggi carrai (di massimo 6 m di larghezza) di accesso alle proprietà. Per le modalità di realizzazione di queste superfici di compensazione locale si vedano le indicazioni delle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

TITOLO IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**Art. 32. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola *DT12 – sensibilità paesaggistica* dal Documento di Piano in base della sensibilità paesaggistica dei luoghi.
2. 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 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui alle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.

Art. 33. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. 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 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

Art. 34. VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

1. Laddove richiamate dal PGT (nei suoi diversi strumenti), il presente articolo stabilisce il punteggio assegnato alle soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che accompagnano e connotano i progetti edilizi.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
Maggior copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili con incremento non inferiore al 30% in più rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento.	15 punti
Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 50% della superficie delle coperture	10 punti
Realizzazione di facciate verdi prospicienti e/o visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti

Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta	5 punti
Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore, rispetto ai minimi previsti, del 30%	10 punti
Realizzazione di recinzioni costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.	15 punti
Utilizzo di materiali costruttivi certificati di bio-edilizia per l'esecuzione di tutte le murature, degli isolamenti e degli intonaci	20 punti
Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	15 punti
Destinazione di almeno una quota pari al 20% della SL prevista per la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale (vendita convenzionata; affitto sociale; locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc...)	5 punti
Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Destinazione residenziale = +50% ▪ Destinazione produttiva = +50% ▪ Destinazione commerciale (tutte tranne dC 3.2) = +50% ▪ Destinazione commerciale dC 3.2 = +100% ▪ Destinazione terziaria = +50% ▪ Destinazione ricettiva = +50% 	15 punti

Art. 35. 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 tecnologici e 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 incidenza di cui all’ art.38 delle norme del Piano Territoriale Regionale.

Art. 36. 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 del PGT.
2. L’Amministrazione Comunale può imporre l’arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento e la riqualificazione/recupero di quelli esistenti e l’apertura di nuovi passaggi ciclabili e pedonali.

Art. 37. RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

1. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.

TITOLO V – NORME PER IL COMMERCIO**Art. 38. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE**

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali del Titolo III.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo III.

Art. 39. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - a) le attività relative alle vendite di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
 - b) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - c) le attività paracommerciali;
 - d) le attività di commercio all'ingrosso;
 - e) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla vendita

- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
 - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 48 delle presenti norme.
4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale (dT).
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:
- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
 - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).
7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altre attività (mensa all'interno di

stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio, le attività paracommerciali di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, i laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stierie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto dal pubblico, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.
10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sala scommesse o simili) e le attività di noleggio di beni mobili registrati e no.

Art. 40. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
 - a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;

- d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
 - e. l'area successiva alla barriera delle casse.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita. Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SL:
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - materiale elettrico;
 - colori e vernici, carta da parati;
 - ferramenta ed utensileria;
 - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
 - articoli per riscaldamento;
 - strumenti scientifici e di misura;
 - macchine per ufficio;
 - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
 - combustibili;
 - materiali per l'edilizia;
 - legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al presente comma, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

6. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
7. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.
8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'art.46 e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.
9. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
10. Per **Parco Commerciale** si intende quanto definito dalla DGR 1193/2013.
11. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, che si affacciano su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.
12. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

Art. 41. CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:

- **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq;
 - **media struttura di vendita: MS** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1.500 mq;
 - **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.
 3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
 4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previste nella misura definita all'art. 6 del Piano dei Servizi – *SR02 Norme di Attuazione*.

Art. 42. CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 1.500 mq di superficie di vendita.
2. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno dell'area appositamente individuata lungo Corso Italia (SP527) denominata "Addensamento commerciale".
3. Considerato l'impatto, la complessità dell'intervento e la valutazione circa le ricadute sul contesto urbano l'apertura di una nuova media struttura di vendita nonché l'ampliamento, l'accorpamento, il trasferimento e il cambio di destinazione d'uso senza opere (qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche) sono interventi subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.
4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una adeguata dimostrazione tecnica in ordine a:
 - a. verifica di accessibilità;
 - b. valutazione di impatto sul sistema socio-economico;

- c. illustrazione delle soluzioni progettuali della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana (di cui al successivo comma 7);
5. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - a. non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
 - b. non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
 - c. la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 25% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;
 - d. illustrazione delle soluzioni progettuali della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana
6. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui al presente articolo.
7. In riferimento all'illustrazione delle "soluzioni progettuali della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana", si rimanda all'articolo 35 circa l'inserimento paesaggistico degli edifici nel contesto urbano. Affinché tali strutture commerciali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto lavorativo in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di 35 punti (in riferimento proprio alle soluzioni dell'articolo 38).

Art. 43. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua, oltre alla struttura esistente su Corso Italia (SP527) nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia con DCR n° VIII/352 del 2007 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT di Vanzaghella, assumono i seguenti indirizzi generali:

- congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue Cusago;
- salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- minimizzazione del consumo di suolo;
- compatibilità ambientale delle previsioni;
- adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

Art. 44. REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Requisiti strutturali ed organizzativi: aree di carico/scarico e servizi

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali. Nei Nuclei di Antica Formazione possono essere utilizzati anche spazi pubblici appositamente individuati.
2. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitano di mezzi pesanti (categoria N2) per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 1.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

5. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico gli spazi commerciali devono disporre di marciapiede, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

6. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
- l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
 - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SL.

Requisiti di parcheggio pertinenziale

7. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 9 delle presenti norme.
8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

Art. 45. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.
2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella preesistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 44), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale.
3. È ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.
4. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alla normativa di piano, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

5. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 41.
6. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma precedente, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.