



CITTA' DI
VIGEVANO
(Provincia di Pavia)



VIGEVANO
NUOVO PIANO
DI GOVERNO
DEL TERRITORIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato:

RR02

NORME DI ATTUAZIONE

Scala:

...

Adozione

.....

Data:

Ottobre 2025

Approvazione

.....

Sindaco

Andrea Ceffa

Segretario comunale

Armando Passaro

Dirigente Settore Servizi
Tecnici e Territorio

...

Responsabile del
procedimento

Paola Testa

Aggiornamenti

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**VERSIONE PER LA MESSA A
DISPOSIZIONE DELLA VAS**

Gruppo di lavoro urbanistica:

BCG Associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morenghi

Marco Tosca
Emilio Cremona
Paolo A. M. Maffiola

prof. avv. G.F. Ferrari
Samuele Rasera

Valutazione Ambientale Strategica:
Giovanni Bisogni
Componente geologica, idrogeologica
e sismica:
Studio geologico Trilobite

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA	6
Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.	6
Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.	6
Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.	8
Art. 6. DISTANZE	9
Art. 7. ALLINEAMENTO	12
Art. 8. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	12
TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE.....	17
Art. 9. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	17
Art. 10. PARCHEGGI PERTINENZIALI	19
Art. 11. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO	21
Art. 12. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	21
Art. 13. AREE DI PERTINENZA E DEFINIZIONE DEI LOTTI LIBERI	22
Art. 14. PIANI ATTUATIVI	23
Art. 15. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA	23
TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO	26
Art. 16. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	26
Titolo IIIA Ambiti storico-testimoniale.....	27
Art. 17. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI, FINALITÀ	27
Art. 18. MODALITÀ D'INTERVENTO	30
Art. 19. MATERIALI, GEOMETRIE ED ULTERIORI PRESCRIZIONI	34
Art. 20. MODALITÀ DI INTERVENTO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI.....	37
Art. 21. EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO.....	38
Titolo IIIB Ambito prevalentemente residenziale.....	39

Art. 22.	TESSUTI RESIDENZIALI B1-B2-B3-B4	39
Art. 23.	TESSUTO AD IMPIANTO UNITARIO- B5	41
Art. 24.	RESIDENZE NEL VERDE - B6	42
Art. 25.	TESSUTO A VERDE PRIVATO - B7	43
Art. 26.	TESSUTO TRA CITTÀ E CAMPAGNA - B8.....	44
Titolo IIIC Ambito prevalentemente lavorativo		45
Art. 27.	TESSUTO LAVORATIVO ED ECONOMICO - D1	45
Art. 28.	DISTRIBUTORI DI CARBURANTE - D2	47
Titolo IIID Ambito agricolo e naturale.....		48
Art. 29.	VERDE AMBIENTALE	48
Art. 30.	TESSUTO DELLE CASOTTE	49
Art. 31.	AREE AGRICOLE INTERNE AL PERIMETRO IC - E1	50
Art. 32.	AREE AGRICOLE ESTERNE AL PERIMETRO IC - E2	52
TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI		54
Art. 33.	STRUMENTI ATTUATIVI IN ITINERE	54
Art. 34.	AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE E ALTRI VINCOLI SPECIFICI.....	54
Art. 35.	AREE PUBBLICHE PER LA RIGENERAZIONE	56
Art. 36.	AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI	57
TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE		58
Art. 37.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	58
Art. 38.	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEI PROGETTI.....	58
Art. 39.	VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI.....	58
TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO.....		61
Art. 40.	NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE.....	61
Art. 41.	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE	61
Art. 42.	DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI	63

Art. 43.	CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI.....	63
Art. 44.	CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA.....	64
Art. 45.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI.....	68
Art. 46.	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	69
Art. 47.	REQUISITI GENERALI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	69

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 azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000).
3. 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.
4. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di fine lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
5. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento a destinazioni d'uso si deve far riferimento alla classificazione di cui all'art. 8 di queste stesse Norme.
6. 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.

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:
 - RR 01 Beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo, n. 42 del 22 gennaio 2004
 - RR 02 Norme di attuazione

- RR 03 Modalità d'intervento per i nuclei cascinali dismessi dall'attività agricola (secondo normativa Parco del Ticino)
- RR 04 Studio per il settore commerciale
- RT01 Azzonamento di Piano: intero territorio comunale (1:10.000)
- RT02.1 Azzonamento di Piano: ambito urbano nord (1:5.000)
- RT02.2 Azzonamento di Piano: ambito urbano sud (1:5.000)
- RT03.1 Nuclei di antica formazione - Classificazione degli edifici: A1, A2, A3, A5
- RT03.2 Nuclei di antica formazione - Classificazione degli edifici: A7 Cascine in ambito urbano
- RT04.1 Nuclei di antica formazione - Carta dei valori: A1, A2, A3, A5
- RT04.2 Nuclei di antica formazione - Carta dei valori: A7 Cascine in ambito urbano
- RT05.1 Nuclei di antica formazione - Stato di conservazione del patrimonio edilizio: A1, A2, A3, A5
- RT05.2 Nuclei di antica formazione - Stato di conservazione del patrimonio edilizio: A7 Cascine in ambito urbano
- RT06.1 Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento: A1, A2, A3, A5
- RT06.2 Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento: A7 Cascine in ambito urbano
- RT 07.1 Carta del Consumo di Suolo- 2014
- RT 07.2 Carta del Consumo di Suolo – 2025
- RT 08 Modifica del perimetro di Iniziativa Comunale orientata (IC)

3. Costituisce parte integrante delle presenti Norme, a valore prescrittivo, la tavola del Documento di Piano "*DT01 Ricognizione dei vincoli e prescrizioni*": 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.

4. 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'Indice di Edificabilità fondiaria (IF) si deve considerare la Superficie Lorda (SL) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
3. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento ad interventi sulla Volumetria esistente, comprese le procedure di demolizione e ricostruzione, questa deve essere intesa come riferita al Volume complessivo esistente (inteso come somma della superficie totale di ciascun piano, anche se questo non costituisce Superficie Lorda, per l'altezza urbanistica).
4. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
5. In riferimento all'applicazione del parametro dell'altezza degli edifici (definito del PGT con la sigla H) e alla definizione di cui al comma 1, il valore indicato nella documentazione del PGT (ovvero sia nelle presenti Norme sia nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi) può essere incrementato fino ad un massimo di 3,00 m. qualora i progetti edilizi prevedano la realizzazione di piani seminterrati/interrati che presentano porzioni di muratura perimetrale non controterra.
6. Sempre in riferimento all'applicazione del parametro dell'altezza degli edifici (sigla H), qualora i progetti prevedano modellazioni del terreno tale da generare sopraelevazioni della quota del terreno posto in aderenza all'edificio in progetto rispetto alla quota del marciapiede o della strada di ingresso, ai fini della dimostrazione del parametro H si dovrà prendere come riferimento la quota del marciapiede o della strada di ingresso.
7. Ad integrazione delle definizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, laddove richiamati dalle presenti norme, si considera:
 - a. **Corpo accessorio** = È considerato corpo accessorio quell'edificio complementare ad uno (o più) edifici principali che sia autonomo ovvero non costituente appendice quale: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, dependance, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., e non deve presentare le caratteristiche di agibilità previsti dal vigente

Regolamento di Igiene. Nel merito edilizio 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.

- b. **Parcheggio e posto auto** = Spazi di sosta dei veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti Norme, si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50 facilmente accessibile.
 - c. **Volumi di origine rurale** = Edifici esistenti originariamente edificati per accogliere spazi legati alle attività agricole (tettoie, fienili, ricovero attrezzi, ...) per i quali si intendono esistenti le superfici comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (come nel caso di tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (nel caso di fienili o ricovero attrezzi/deposito).
 - d. **Cortina edilizia** = si è in presenza di una cortina edilizia quando l'edificazione di immobili si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica (o privata aperta al pubblico transito), oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.
 - e. **Densità arborea (Da)** – il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di Superficie permeabile (SP)
 - f. **Densità arbustiva (Dar)** – il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq di Superficie permeabile (SP)
8. Negli interventi edilizi ricadenti in tutte le aree del Tessuto Urbano Consolidato di cui all'art. 16 delle presenti Norme si deve considerare per l'applicazione del parametro di Superficie Permeabile (SP) una determinata porzione di superficie mantenuta a prato, ghiaietto, sterrato senza la presenza di alcuna pavimentazione (anche se di tipo drenante).

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, anche nei confronti di eventuali edifici dei lotti adiacenti.

Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza legittimamente 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 o dalla tavola *DT01 Ricognizione dei vincoli e prescrizioni*) 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 e del Piano dei Servizi.

Nelle strade a fondo cieco e per la viabilità privata di uso pubblico non è prescritta una distanza minima da tenere dal confine stradale.

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, fermo restando l'applicazione del comma 2 (distanze minime tra gli edifici) del presente articolo.

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 (come da Definizioni uniche di cui al Regolamento Edilizio).

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

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;
- per la realizzazione di costruzioni accessorie (o porzioni accessorie legate all'edificio principale) interrato.

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 edifici.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo 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 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. 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. ALLINEAMENTO

1. Fermo restando quanto stabilito dagli articoli 4, 5 e 6 delle presenti Norme, per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di proseguire una cortina edilizia esistente che dia continuità ai fabbricati. (anche quando non specificamente individuata nella cartografia di Piano), fatta salva l'applicazione dell'art.6 comma 2.
2. Al fine di tutelare e preservare le fronti unitarie esistenti nel Tessuto urbano consolidato, le tavole di azzonamento di cui all'art. 4 individuano gli allineamenti esistenti, da mantenere, preservare e/o completare. Per quanto concerne i Nuclei di Antica Formazione, nella tavola *RT02 Classificazione degli edifici e degli spazi aperti dei Nuclei di Antica Formazione* sono specificatamente individuati gli allineamenti da mantenere.
3. Pertanto, al fine di attuare gli indirizzi del comma precedente, gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici sottoposti al mantenimento degli allineamenti esistenti devono essere attentamente valutati in ordine alla possibile sua alterazione o modifica della percezione della linearità. Non è ammessa la sola demolizione di un edificio (o parte) costituente un allineamento specificatamente individuato o in cui l'Amministrazione può rilevare la necessità di mantenimento o costituzione di un fronte unitario ai sensi del precedente comma 1.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

Art. 8. 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 VI.

3. Nel Piano delle Regole, sulla base delle indicazioni dell'art.23-ter del DPR 380/01, sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva e direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, agricola.
4. 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 e direzionale (dP):

Produttiva:

- 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 alla casa e alle persone (a titolo esemplificativo e non esaustivo: piccola produzione artigianale compatibile con la residenza, servizi alle persone e alle imprese (società di servizi, società cooperative, ecc.) comprendendo gli spazi complementari, od accessori o compatibili;

Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del D.M. 05/09/1994;
- 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. Rientra in questa categoria anche l'Artigianato di servizio (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, autolavaggio) comprendendo gli spazi complementari, od accessori o compatibili.

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;
- 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. magazzini e depositi funzionali al settore produttivo (comprese autorimesse);
- 2.7. attività di logistica (attività connesse con la ricezione, trasformazione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, nonché con le attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro, ai sensi dell'art. 1677bis del Codice Civile).

Direzionale:

- 2.8. banche, assicurazioni, sedi preposti alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere;
- 2.9. servizi privati di interesse collettivo (impianti per attività sportive, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private);
- 2.10. 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
- 2.11. servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità)
- 2.12. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 2.13. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 150 di SL;
- 2.14. magazzini e depositi funzionali all'uso direzionale;
- 2.15. phone center e internet point.
- 2.16. case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari;

3. Destinazione commerciale (dC) (con riferimento alle definizioni dettagliate del Titolo VI delle presenti Norme)

- 3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;
- 3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 2.500 mq di Sv (MSV);
- 3.3. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;

- 3.4. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 3.5. commercio all'ingrosso fino a 200 mq di SL;
- 3.6. commercio all'ingrosso superiore a 200 mq di SL;
- 3.7. attività para-commerciali;
- 3.8. magazzini e depositi funzionali all'uso terziario;
- 3.9. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 150 di SL;
- 3.10. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i. ed altre agenzie;

4. Destinazione turistico-ricettiva (dT):

- 4.1. attività ricettive alberghiere;
- 4.2. attività ricettive non alberghiere;
- 4.3. attività ricettive all'aria aperta;
- 4.4. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 150 di SL.

5. Destinazione agricola (dA):

- 5.1 Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, vendita diretta dei produttori agricoli ecc).
- 5. Nei contesti in cui si presenta la necessità di realizzare edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti e aventi analoghi effetti territorio, sulla circolazione ed in particolare sulla domanda di parcheggi. Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia valgono per tutte le zone a tessuto omogeneo.
 - 6. 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. e dal Piano delle Attrezzature Religiose, allegato al PGT.
 - 7. Le Attrezzature pubbliche o di uso pubblico, salvo esplicite limitazioni indicate nelle presenti Norme e/o all'interno del Piano dei Servizi, sono realizzabili in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato senza limitazioni o distinzione funzionale (applicando le modalità di attuazione di cui al Piano dei Servizi stesso).
 - 8. 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.

9. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria.
10. Per ogni singolo tessuto urbanistico, negli articoli successivi, verranno specificate la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezione della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo e delle Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui ai punti precedente. Tutte le altre destinazioni, ammissibili, sono da considerarsi come destinazioni complementari, accessorie e compatibili.
11. Ai sensi dell'art. 51 della L.r. 12/05 il PGT non individua Ambiti o aree in cui escludere l'insediamento di strutture destinate al ricovero di animali di affezione, nel rispetto dell'articolo 107 della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e del regolamento regionale 13 aprile 2017, n. 2. Per tutti gli altri animali e per quelli non rientranti nella casistica del R.r. 2/2017 in tutto il territorio comunale è possibile realizzare ricoveri per animali per esigenze familiari, con modalità e parametri indicati dal Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE**Art. 9. 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. Tutti gli interventi non ricompresi nei commi 4 e 5 del presente articolo si attuano con modalità diretta, secondo la normativa vigente. Laddove non specificatamente indicato, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01.
4. All'interno degli *Ambiti prevalentemente residenziali* (Ambito B di cui all'art. 16) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (anche solo parziale dell'immobile esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

Superficie di riferimento: SF	Modalità attuativa	Dotazione aree per attrezzature pubbliche	Qualità del progetto
Fino a 2.500 mq	Titolo abilitativo diretto	Art. 7 comma 2 SR02 <i>Norme di Attuazione</i> del Piano dei Servizi	-
Da 2.501 mq a 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Art. 7 comma 1 SR02 <i>Norme di Attuazione</i> del Piano dei Servizi	35 punti
Oltre 5.000 mq	Piano attuativo		

5. All'interno degli *Ambiti prevalentemente lavorativi* (Ambito D di cui all'art. 16) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (anche solo parziale dell'immobile esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

Superficie di riferimento: SF	Modalità attuativa	Dotazione aree di interesse pubblico	Qualità del progetto
Fino a 5.000 mq	Titolo abilitativo diretto	Art. 7 comma 2 SR02 <i>Norme di Attuazione</i> del Piano dei Servizi	-
Oltre 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Art. 7 comma 1 SR02 <i>Norme di Attuazione</i> del Piano dei Servizi	35 punti

6. Per il parametro della “qualità del progetto” di cui ai commi precedenti si faccia riferimento all’art. 43.
7. Le soglie dimensionali definite dai precedenti commi 4-5 non si applicano (per le quali, pertanto, si può intervenire attraverso titolo abilitativo diretto):
 - a. a quegli interventi riguardanti parti “accessorie” degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio;
 - b. agli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano singole unità immobiliari interne ad edifici con più unità;
 - c. a quegli interventi che non interessano più del 25% della SL esistente;
 - d. agli interventi in applicazione degli incentivi di cui all’art. 15 delle presenti norme.
8. Gli strumenti e le modalità di attuazione dell’*Ambito storico-testimoniale* (A) sono definiti nelle modalità di intervento dei rispettivi articoli.
9. All’interno della predisposizione di strumenti convenzionali (Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo) la localizzazione delle Dotazioni di aree di interesse pubblico dovrà avvenire secondo criteri di razionalità e funzionalità, tenendo conto della conformazione del territorio, delle esigenze della popolazione e degli obiettivi di sviluppo stabiliti.
10. 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.
11. 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.
12. Le previsioni del PGT conferiscono possibilità di trasformazione del suolo ove questo possa essere considerato quale area urbanizzata. Si intende area urbanizzata, in linea con quanto previsto dall’Art. 36, comma 2, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. e ad esclusione degli *Ambiti agricoli*, quella dotata almeno

delle seguenti opere di urbanizzazione primaria indispensabili per consentire l'edificazione o comunque quella per la quale vige la previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero l'impegno degli interessati con apposito atto convenzionale (o atto unilaterale d'obbligo) debitamente registrato a realizzare o adeguare alle previste necessità le medesime a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali ed entro il termine di fine lavori dell'intervento privato:

- a. sistema viario pubblico o di uso pubblico per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b. impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c. rispetto del R.r. n. 6/2019 e ss.mm.ii in merito alla dotazione di sistema idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- d. rispetto del R.r. n. 4/2006 e ss.mm.ii. (ed, eventualmente, del R.R. n. 7/2017 e ss.mm.ii) in merito alla dotazione di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche;
- e. impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;
- f. impianto di approvvigionamento di energia elettrica;

Art. 10. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. I parcheggi normati dal presente articolo riguardano la dotazione di spazi a parcheggio privati di cui alla L. 122/89.
2. Non rientrano nell'oggetto del presente articolo le Attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate a spazi a parcheggio nonché la dotazione territoriale di parcheggi pubblici o di uso pubblico connessa con taluni interventi edilizi diretti in quanto disciplinati dal Piano dei Servizi (a cui si rimanda).
3. Rientrano nell'ambito dei parcheggi di cui al comma 1 tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, comprendendo tutti gli spazi di manovra ai sensi della L. 122/89.
4. In ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (anche parziale) dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali:
 - a. Per la destinazione residenziale: quella stabilita dalla L.122/1989 con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare;
 - b. Per tutte le altre destinazioni ad eccezione della dC 3.2: 1/3 della SL prevista.

5. Per la destinazione dC 3.2 (Medie Strutture di Vendita) si rimanda alla specifica normativa contenuta nel Titolo VI delle presenti norme, art. 47.
6. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, riguardanti interi edifici dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali in funzione della nuova destinazione da insediare:
 - a. Per la destinazione residenziale: quella stabilita dalla L.122/1989 con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare;
 - b. Per tutte le altre destinazioni ad eccezione della dP 2.1 e dC 3.1, 3.2, 3.4, 3.7: 1/3 della SL prevista.
 - c. Per la destinazione dP 2.1 e dC 3.1, 3.4, 3.7 in interventi interni al Nucleo di Antica Formazione = nessuna quantità minima obbligatoria;
 - d. Per la destinazione dP 2.1 e dC 3.1, 3.4, 3.7 in interventi esterni al Nucleo di Antica Formazione = nessuna quantità minima obbligatoria se $SL < 250$ mq; 1/3 della SL prevista se $SL > 250$ mq.
7. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari interni ad edifici con più unità immobiliari si applicano le disposizioni di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01, comma 1-ter e 1-quater in riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali.
8. In caso di ristrutturazione edilizia potrà comunque essere mantenuta la dotazione preesistente e, comunque, ad eccezione che nei Nuclei di Antica Formazione (A1-A6) e nel Tessuto B1, questa deve essere di almeno un posto auto per unità immobiliare. In caso di manutenzione straordinaria consistente nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportante la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, si deve garantire comunque la quantità di almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare risultante dal progetto.
9. 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.
10. Nel caso di nuove costruzioni o aumento di SL in ampliamento di edifici esistenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.

Art. 11. 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 dall'applicazione dell'art. 9-bis del DPR 380/01 nonché da eventuali circolari amministrative comunali.
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 nei singoli tessuti.
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. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari interni ad edifici con più unità immobiliari si applicano le disposizioni di cui all'art. 23-ter del DPR 380/01, comma 1-ter e 1-quater in riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali.
5. In tutto l'ambito definito come Tessuto Urbano Consolidato dalle tavole di azionamento è ammesso il cambio di destinazione d'uso connesso al recupero e riuso dei volumi di origine rurale (secondo la definizione di cui all'art. 5), in deroga agli indici e parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza. Tale recupero deve rispettare, però, le quantità urbanistiche ed edilizie, le distanze da confini o strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento dell'Ic, non aumento della sagoma dell'edificio, distanze esistenti). Il recupero a fini residenziali così generato si configura quale nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 della D.P.R. 380/2001 e comporta la corrispondente corresponsione del contributo di costruzione; tale intervento implica, inoltre, l'obbligo di reperire posti auto, come definito all'art. 10. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.

Art. 12. 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 alle disposizioni dall'art.64 della l.r. 12/05.
4. In ambito A si attuano, in merito alla deroga dell'altezza massima degli edifici, quanto disposto dall'art. 64 comma 1 della L.r. 12/05.

Art. 13.AREE DI PERTINENZA E DEFINIZIONE DEI LOTTI LIBERI

1. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza (lotto urbanistico) dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal Piano Attuativo stesso.
2. Per interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante come risultante dalla pratica edilizia originaria, che dovrà essere esplicitamente richiamata e dimostrata.
3. Un'area di pertinenza è satura quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi massimi consentiti dalle norme dello strumento urbanistico vigente.
4. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato solo in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita da un nuovo strumento urbanistico e/o sopravvenuta normativa in materia.
5. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici dello strumento urbanistico vigente esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La SL e/o il Volume degli edifici esistenti devono essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. 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.

Art. 14. PIANI ATTUATIVI

1. Nel tessuto urbano consolidato è sempre data la facoltà di assoggettare ad intervento di pianificazione attuativa le aree conformate dal Piano delle Regole, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale abbia individuato specifiche perimetrazioni.
2. In particolare, nel caso in cui il perimetro individui ambiti con diverso indice di edificabilità fondiaria (If), la SL massima corrisponderà a quella assegnata dal Piano delle Regole ai singoli ambiti.
3. Nel tessuto urbano consolidato gli interventi di pianificazione attuativa relativi alle aree conformate dal Piano delle Regole non costituiscono variante.
4. Nei Piani attuativi del tessuto urbano consolidato deve essere assicurata, al loro interno, una dotazione minima di servizi pari a quanto definito dal Piano dei Servizi.
5. Nel caso di Piani Attuativi che prevedano anche interventi su edifici esistenti, la verifica del peso insediativo finalizzata a determinare la dotazione di servizi non si applica agli edifici esistenti invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo nonché di ristrutturazione, senza sostituzione edilizia, che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento della SL. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti mutamento della destinazione d'uso, si rinvia a quanto già disciplinato al precedente art. 11.

Art. 15. 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, e dalle indicazioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole introduce strategie ed incentivi per una rigenerazione diffusa nel territorio comunale, anche se non riferite a specifici ambiti. 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 del tessuto lavorativo ed economico (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. L'atterraggio nella medesima area dei diritti volumetrici dovrà applicare i parametri urbanistici ed edilizi del Tessuto lavorativo ed economico (D1), ad eccezione dell'indice fondiario IF e dell'altezza massima H (quest'ultima dovrà essere contenuta entro un massimo di 22m)
3. 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. 30 è ammessa la realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice IC previsto per un incremento massimo del 10%.
4. Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano ricadenti nei Tessuti B1, B2, B3, B4, B6, B8 alcuni parametri ed indici urbanistici possono essere superati in applicazione di una delle due soluzioni seguenti (alternative tra loro):
 - a) l'indice di edificabilità (IF) e il rapporto massimo di copertura (Rc) possono essere superati per ampliamenti entro il limite di m^2 25,00 di superficie lorda (SL) per edificio. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altro edificio. La facoltà di ampliamento prevista può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui configura ampliamento. L'utilizzo di tale ampliamento (ovvero la quantità di SL insediata, l'incremento del parametro IF e Rc) deve essere trascritto nei registri immobiliari. Tale ampliamento non è soggetto al reperimento di parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 10 né al reperimento di parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico previsti dal Piano dei Servizi.

- b) l'indice di edificabilità (IF) e l'altezza massima (H) possono essere superati per la realizzazione di un solo piano aggiuntivo, con Superficie Lorda (SL) massima pari a quella dell'ultimo piano esistente nel fabbricato, purché gli interventi edilizi siano accompagnati da un insieme organico di opere finalizzate all'efficientamento energetico del fabbricato esistente oggetto di ampliamento con miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero con il conseguimento della classe energetica più alta possibile da dimostrare mediante produzione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Nel caso in cui la SL così definita generi una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'art.10 e di quelli pubblici o asserviti ad uso pubblico stabiliti dal Piano dei Servizi; nel caso invece di ampliamento di unità immobiliari esistenti non è prescritto né il reperimento di parcheggi pertinenziali né di quelli pubblici o asserviti ad uso pubblico. L'utilizzo di tale ampliamento (ovvero la quantità di SL insediata e l'incremento del parametro IF) deve essere trascritto nei registri immobiliari.

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO**Art. 16. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in Ambiti e zone specifiche, ai sensi del D.M. 1444/68:

Tessuto Urbano Consolidato:

- a) Ambito storico-testimoniale (A):
 - Nuclei di Antica Formazione (A1-A6)
 - Le cascine in ambito urbano (A7)
- b) Ambito prevalentemente residenziale (B):
 - Tessuto chiuso ad alta densità (B1)
 - Tessuto aperto a medio-alta densità (B2)
 - Tessuto aperto a medio-bassa densità (B3)
 - Tessuto aperto a bassa densità (B4)
 - Tessuto ad impianto unitario (B5)
 - Residenze nel verde (B6)
 - Tessuto a verde privato (B7)
 - Tessuto tra città e campagna (B8)
- c) Ambito prevalentemente lavorativo (D):
 - Tessuto lavorativo ed economico (D1)
 - Distributori carburante (D2)
- d) Strumenti Attuativi in itinere
- e) Aree pubbliche per la rigenerazione
- f) Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Ambito agricolo e naturale:

- g) Verde ambientale
- h) Tessuto delle casotte

- i) Aree agricole (E):
 - Aree agricole interne al perimetro IC (E1)
 - Aree agricole esterne al perimetro IC (E2)

A cui si aggiungono:

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Titolo IIIA Ambiti storico-testimoniale

Art. 17.AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI, FINALITÀ

1. Il Piano delle Regole individua come Nuclei di antica formazione le porzioni di tessuto che rappresentano le prime aggregazioni urbane della città di Vigevano e che preservano valori storico monumentale e documentale. I nuclei si compongono di tessuti eterogenei che si differenziano per le tipologie edilizie ed epoche di costruzioni e sono la sintesi delle diverse stratificazioni storiche delle trasformazioni edilizi ed urbane di Vigevano.
2. Il PGT riconosce i seguenti obiettivi come fondamentali per la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e dei sistemi morfologici che caratterizzano i nuclei di antica formazione di Vigevano:
 - Conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di qualità;
 - Preservare la forma urbana con particolare attenzione agli allineamenti dei fronti urbani e l'alternanza pieni e vuoti come elementi fondanti dello spazio pubblico di matrice storica.
 - Salvaguardia della continuità delle cortine edilizie;
 - Valorizzazione del rapporto tra il sistema insediativo e il sistema ambientale, rurale e delle acque, quali elementi fondativi dello sviluppo del tessuto storico e sociale di Vigevano;
 - Rivitalizzare la Città storica dentro le mura favorendo l'insediamento di nuove destinazioni d'uso attrattive compatibili con il sistema morfo-tipologico;
 - Eliminare gli elementi di degrado all'interno dei nuclei con interventi finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni e al recupero del patrimonio edilizio;

- Valorizzare i sistemi dei cortili, quali elementi di aggregazione di un particolare tessuto urbano che caratterizza la morfologia della città storica dentro le mura con azioni di rigenerazione degli edifici oggi degradati, promuovere le ricuciture dei fronti edilizio compatti e riqualificare gli spazi aperti come aree private per l'aggregazione di quartiere;
 - Consolidamento degli assi di vocazione commerciale;
 - Promuovere azioni di rigenerazione dei tessuti degradati con Piani di Recupero specifici;
 - Valorizzare il ruolo delle emergenze monumentali di carattere storico-artistico all'interno del tessuto storico e culturale della città;
 - Promuovere la conoscenza degli elementi monumentali urbani;
 - Incentivare l'utilizzo del patrimonio edilizio dismesso anche con usi temporanei;
 - La tutela e la valorizzazione del sistema delle acque quale elementi di valore ecologico-ambientale, storico e paesaggistico;
3. Il Piano delle Regole riconosce 7 principali nuclei di antica formazione che si differenziano tra di loro per storia insediativa, morfo-tipologia, forma urbana e valore del patrimonio edilizio esistente residuo nonché per l'estensione.

Sono denominati:

A1- Città storica entro le mura

Rappresenta il nucleo storico principale di Vigevano che si sviluppa all'interno del perimetro delle antiche mura cittadine a corona del sistema del Castello Sforzesco e della Piazza Ducale. Si caratterizza per la presenza di elementi di elevato valore storico, artistico, testimoniale ed identitario.

A2 – Cascina sforzesca

Di vocazione agricola il sistema storico si sviluppa in continuità con la Cascina Sforzesca e la villa Rocca-Saporiti. Di particolare pregio è il rapporto tra il sistema urbano e il paesaggio rurale di alto valore paesaggistico.

A3 – Nucleo storico Piccolini

Piccolo nucleo urbano di formazione autonoma rispetto alla città storica entro le mura. Si caratterizza per un tessuto disomogeneo e poco coeso. Il patrimonio edilizio ha mantenuto l'assetto morfologico originario ma spesso è stato oggetto di numerose trasformazioni che ne hanno compromesso la lettura dei caratteri tipologici originari.

A4 – Centro storico di Fogliano

Si suddivide in due ambiti di piccola dimensione a carattere rurale. Il nucleo di antica formazione A4 è disciplinato dalle norme del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

A5 – Nucleo storico della Morsella

Il nucleo centrale di antica formazione della Località Morsella ha preservato la morfologia urbana originaria, seppur gran parte del patrimonio edilizio esistente ha perso i caratteri tipologici originari.

A6- Buccella

Sistema insediativo sul modello di cascina Lombarda, organizzato a corona di sistemi a cortili, con un patrimonio edilizio di qualità e di valore storico e testimoniale. Il nucleo di antica formazione A6 è disciplinato dalle norme del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

A7- le Cascine in ambito urbano

Sono agglomerati di piccole dimensioni distribuiti in tutto il territorio di Vigevano che hanno origine rurale. Alcune cascine sono ancora legate all'attività agricola, alcune sono dismesse e hanno mantenuto l'impianto originario, altre invece sono state intercluse all'interno del tessuto consolidato.

4. Il Piano delle regole definisce le specifiche modalità di intervento sulle singole caratteristiche del patrimonio edilizio esistente riportate nelle analisi dello stato di fatto. Gli elaborati RT06.1 e RT06.1 assegnano ad ogni elemento volumetrico il grado massimo di trasformabilità con l'obiettivo di preservare gli elementi caratteristici dell'edificio, della stratificazione edilizia, del contesto di riferimento e morfologia urbana. Le modalità di intervento sono disciplinate all'interno del successivo ART. 18 e si applicano all'interno dei nuclei di antica formazione.
5. I nuclei di antica formazione sono dichiarati "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457. All'interno dei piani di recupero, in relazione al valore strategico dell'intervento, è ammissibile un incremento della SU fino ad un massimo del 10% della SU esistente.
6. Per la zona A1- *Città storica entro le mura* si fa riferimento alla definizione dell'articolo 136 comma 1 lettera c) del Decreto Legislativo 42/2004 s.m.i. e relative disposizioni normative.
7. Per tutti gli interventi aventi ad oggetto beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali è prescritta l'autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi degli artt. 21 e seguenti del medesimo decreto, prevalgono sulle presenti norme le disposizioni, prescrizioni e condizioni dettate dalla Soprintendenza in sede di rilascio dell'autorizzazione.

8. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.15, 2.16) – dC (3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) - dA.

La destinazione d'uso dC 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

Non sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- Locali non presidiati destinati alla distribuzione automatica di bevande ed alimenti;
- lavanderie self service e a gettone;
- vendita di materiale erotico o pornografico (sex shop);
- centri di trasferimento denaro (money transfert);
- sale giochi, sale bingo, agenzie di scommesse; per tali locali l'esclusione viene estesa agli edifici prospicienti il perimetro del nucleo antico costituito da c.so G. Garibaldi, c.so Cavour, via Naviglio Sforzesco, via Decembrio, via Rocca Vecchia, via del Carmine, via dei Mulini, c.so A. Garibaldi.

9. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = Sagoma o volume esistente in relazione a quanto definito nel successivo art. 18

IC= Esistente

H = Esistente

Nella zona A1 non è ammessa la costruzione di edifici accessori all'interno dei cortili esistenti.

È possibile la rifunionalizzazione dei corpi accessori e dei volumi di origine agricola individuati all'interno delle Tavole del PDR con il recupero della volumetria esistente.

Art. 18. MODALITÀ D'INTERVENTO

1. Il Piano delle regole definisce le specifiche modalità di intervento sulle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente all'interno dei nuclei di antica formazione (zone A1, A2, A3, A5 e A7). Le norme hanno come obiettivo la salvaguarda e la valorizzazione delle caratteristiche storiche, artistiche e architettoniche dell'organismo edilizio nonché il rapporto tra l'edificato e il contesto di riferimento. Le norme sotto riportate sono prestazionali e sono da contestualizzare alle singole peculiarità dell'organismo edilizio e all'obiettivo primario della tutela e valorizzazione.

2. Le diverse istanze edilizie dovranno essere sempre corredate da una specifica relazione che illustri i cenni storiografici del bene, i principali elementi di valore residui, le relazioni con il contesto e definisce i criteri alla base delle scelte progettuali.
3. All'interno degli elaborati RT06.1 e RT06.1 ad ogni elemento volumetrico viene definita la modalità di intervento che rappresenta il grado massimo di trasformabilità determinato sui valori del patrimonio edilizio esistente. Le diverse modalità, che rappresentano specificazioni di quanto previsto dell'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i., sono disciplinate nei successivi commi e seguono un ordine a tutela decrescente.
4. **Restauro e risanamento conservativo (RRC):**
 - a. Gli interventi ammissibili sono riconducibili alle definizioni dell'art.3 comma 1 punto c) del DPR 380/2001 s.m.i.
 - b. Non sono ammesse modifiche di sagoma, dei fronti su spazi pubblici e dei materiali di finitura, salvo quanto previsto nel successivo punto c).
 - c. Sono ammesse le demolizioni e il recupero della SU delle superfetazioni legittimamente autorizzate, e dei volumi incongrui rispetto alla morfo-tipologia dell'edificio. Il recupero della SU dovrà integrarsi al sistema edilizio complessivo e al contesto di riferimento e non deve compromettere la lettura dell'organismo edilizio storico originario.
 - d. Sono oggetto di tutela tutti gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio quali, ad esempio lesene, cornici, edicole votive, intonaci decorati seppur realizzate in fasi successive all'epoca di costruzione dell'edificio.
 - e. Sono possibili incrementi di SU all'interno della sagoma esistente purché non modifichino la quota di imposta dei solai. Non sono ammesse le chiusure di logge, balconi e terrazzi.
 - f. All'interno dei corpi accessori e/o volumi di origine agricola, quali ad esempio depositi, ex stalle, fienili e similari è possibile l'incremento della SU purché all'interno della sagoma esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche.
 - g. Il cambio d'uso dei corpi accessori o volumi di origine agricola in altre destinazioni è ammesso se subordinato alla tutela degli elementi tipologici originari.
 - h. Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente e incentivare la rigenerazione urbana è ammessa la ristrutturazione edilizia al fine del recupero abitativo dei sottotetti ai sensi del CAPO I della LR 12/2005 e solo per gli edifici che allo stato fatto hanno altezze compatibili con i requisiti previsti dall'art. 63 comma 6 della LR12/2005. Le eventuali nuove aperture dovranno essere esclusivamente complanari alla falda (lucernai) e conformi alla composizione pieni e vuoti delle

facciate. Non sono ammesse bucatore in falda con dimensioni maggiori di quelle necessarie per assicurare i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa in vigore per i locali retrostanti. Tali modifiche sono sempre subordinate al parere positivo della Commissione del Paesaggio.

5. Ristrutturazione edilizia di piccola entità R1:

- a. La modalità di intervento è assimilabile alle definizioni di Ristrutturazione Edilizia del DPR 380/2001 s.m.i. con le seguenti limitazioni:
- Non è ammessa la demolizione con ricostruzione, né le modifiche di sagome con l'eccezione per il recupero delle superfici incongrue e le superfetazioni di origine legittima di cui è ammessa la demolizione e la ricostruzione anche con sagoma differente.
 - Sono consentite modifiche parziali dei fronti e delle finiture al fine di uniformare l'immagine complessiva dell'edificio e rispetto all'immagine delle cortine edilizie di riferimento. Sono altresì ammesse le modifiche sulle aperture esistenti necessarie alle diverse esigenze funzionali e/o miglioramento igienico-sanitario purché in coerenza con le tipologie originarie presenti;
 - Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del CAPO I della LR 12/2005 è ammesso solo per edifici che allo stato fatto hanno altezze compatibili con i requisiti previsti dall'art. 63 comma 6 della LR12/2005. Le aperture di nuove finestre e abbaini sono ammesse solo sui prospetti che non affacciano su strade e spazi pubblici e se conformi alla composizione pieni e vuoti delle facciate. I lucernari sono ammessi su tutte le falde. Non sono ammesse bucatore in falda con dimensioni maggiori di quelle necessarie per assicurare i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa in vigore per i locali retrostanti. Nella zona A1 non è consentita la realizzazione di nuove aperture ad abbaino.
- b. Le modifiche della SU sono ammissibili purché non incidano sulla sagoma dell'edificio. Non sono ammesse le chiusure di logge, balconi e terrazzi.

6. Ristrutturazione edilizia parziale R2:

- a. si intende l'applicazione della definizione di cui al D.P.R. 380/01 con l'esclusione della demolizione e ricostruzione degli edifici. E' sempre possibile la demolizione delle superfici e volumi incongrui e/o delle superfetazioni se in stato legittimo. Il recupero della SU è da realizzare in conformità con il sistema edilizio di riferimento.
- b. Le modifiche dei fronti dovranno privilegiare la simmetria e le superfici continue, ovvero la prevalenza dei pieni sui vuoti. Il disegno delle facciate deve, di norma, riprendere e raccordarsi alle partiture degli edifici attigui, se consoni con la tradizione costruttiva locale, rispettandone le

geometrie e gli allineamenti, sia orizzontali, sia verticali (ritmo fra vuoti e pieni). Tutte le facciate di un medesimo edificio devono essere definite in modo omogeneo e coerente.

- c. Le finestre devono avere forma rettangolare allungata in verticale. L'altezza deve preferibilmente essere compresa fra 1,5 e 2 volte la larghezza, e le dimensioni consigliate sono fra gli 80 e i 100 cm per la larghezza e fra i 120 e i 200 cm per l'altezza. Dei rapporti differenti sono ammessi per le portefinestre, per le finestre dei piani seminterrati, per le aperture degli spazi originariamente destinati a usi non residenziali e per le finestre o finestrelle collocate immediatamente a ridosso della falda.
- d. È consentito adottare geometrie differenti nei fronti rispetto a quelle di cui ai precedenti punti b e c solo se coerenti ai caratteri storici ed architettonici originari dei singoli edifici oggetto di intervento, adeguatamente documentati con una relazione dettagliata contenente un rilievo fotografico e una ricerca storiografica.
- e. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del CAPO I della LR 12/2005 è sempre possibile nei casi in cui i volumi allo stato di fatto hanno i requisiti previsti dalla normativa vigente.
- f. Per gli edifici che non presentano continuità di allineamento della gronda e/o di colmo con edifici adiacenti, è ammessa la modifica della quota di gronda al fine del raggiungimento dell'altezza minima richiesta prevista dal comma 6 dell'art 63 LR 12/2005, purché l'incremento sia contenuto nel 10% dell'altezza complessiva esistente e mai superiore a cm 50. L'inserimento di aperture ad abbaini è vietato nella zona A1.
- g. Le modifiche della SU sono ammissibili purché non incidano sulla sagoma dell'edificio. Non sono ammesse le chiusure di logge, balconi e terrazzi.
- h. Gli interventi finalizzati al cambio d'uso dei corpi accessori e dei volumi di origine rurale dovranno salvaguardare i caratteri tipologici originari, in particolare la scansione degli elementi portanti, dei pieni e vuoti, le pendenze delle coperture, i materiali di finitura, le eventuali presenze di grigliati in laterizi ed altri elementi caratteristici della tipologia edilizia.

7. Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione R3:

- a. Si applicano la definizione del D.P.R. 380/01 comprensivo anche della possibilità di demolizione e ricostruzione.
- b. La ricostruzione dovrà avvenire con la riproposizione della sagoma esistente, salvaguardando le altezze e l'ingombro a terra. Sono possibili modifiche della sagoma e ingombro, attuabili con intervento diretto, solo nei seguenti casi:
 - Recupero dei volumi e superfici delle superfetazioni di origine legittima.

- Completamento delle cortine edilizie e ridefinizione degli allineamenti della linea di gronda rispetto agli edifici adiacenti (affacci su stradi, cortili, ecc);
 - Ricostituzione dei volumi originari sulla base di dettagliate analisi storiografiche e sulla morfologia del tessuto esistente;
- c. Le modifiche dei fronti dovranno privilegiare la simmetria e le superfici continue, ovvero la prevalenza dei pieni sui vuoti.
- d. Il disegno delle facciate deve, di norma, riprendere e raccordarsi alle partiture degli edifici attigui, se consoni con la tradizione costruttiva locale, rispettandone le geometrie e gli allineamenti, sia orizzontali, sia verticali (ritmo fra vuoti e pieni). Tutte le facciate di un medesimo edificio devono essere definite in modo omogeneo e coerente.
- e. Le finestre devono avere forma rettangolare allungata in verticale. L'altezza deve preferibilmente essere compresa fra 1,5 e 2 volte la larghezza, e le dimensioni consigliate sono fra gli 80 e i 100 cm per la larghezza e fra i 120 e i 200 cm per l'altezza. Dei rapporti differenti sono ammessi per le portefinestre, per le finestre dei piani seminterrati, per le aperture degli spazi originariamente destinati a usi non residenziali e per le finestre o finestrelle collocate immediatamente a ridosso della falda.
- f. Sono ammessi le modifiche della SU, anche con le variazioni delle quote dei solai per la suddivisione dei volumi esistenti, purché contenute nella sagoma originaria.

8. **Demolizione e ricostruzione (DR):**

- a. È prevista la possibilità di demolizione ricostruzione senza vincolo di sagoma per gli edifici e volumi, legittimi e autorizzati, che risultano incongrui rispetto al contesto storico e ambientale.
- b. La ricostruzione dovrà tenere presente i seguenti obiettivi:
- Salvaguardia della continuità delle cortine edilizie;
 - Incremento della sostenibilità;
 - Garantire il corretto inserimento all'interno del contesto di riferimento con particolare attenzione alla scansione delle aperture, utilizzo dei materiali e allineamenti su strada.

Art. 19. MATERIALI, GEOMETRIE ED ULTERIORI PRESCRIZIONI

Di seguito sono riportate le prescrizioni previste per gli ambiti di antica formazione.

1. I serramenti devono essere di legno. Non è mai ammesso l'impiego di alluminio anodizzato o bronzato, né di altri materiali o trattamenti non consoni a quelli tradizionali. Quelli metallici possono essere

utilizzati solo per gli spazi commerciali e produttivi o per gli edifici agricoli anche quando destinati ad altro uso; devono essere verniciati o elettro-colorati e devono mantenere il filo interno della parete. Per le zone A2, A3, A5 e A7 è ammissibile l'utilizzo di serramenti in PVC e/o alluminio ad effetto legno.

2. Le chiusure esterne delle finestre devono essere in legno e di tipo tradizionale (persiane a listelli o gelosie piene). Per le zone A2, A3, A5 e A7 è ammesso l'utilizzo di altri materiali ad effetto legno. Se dipinte, si consiglia l'utilizzo di colori scuri sulle tonalità del verde, del marrone, del grigio, del nero e dell'avorio. È vietato l'impiego degli avvolgibili. Per le finestre che al piano terra si affacciano su luoghi di pubblico transito è obbligatorio l'uso di chiusure a pacchetto, di quelle rientranti nell'intercapedine del muro o di altre soluzioni che non ostacolino il transito dei pedoni e dei veicoli.
3. L'utilizzo di riloghe sporgenti è sconsigliato, ed è comunque subordinato all'impiego di binari a vista di dimensioni e sporgenza ridotta.
4. Le porte e i portoni degli accessi carrai e pedonali devono essere realizzati in legno o in ferro verniciato ed è vietato l'impiego di altri materiali non tradizionali quali l'alluminio e l'acciaio inox. Per gli accessi pedonali è ammesso l'uso del vetro con o senza inferriate di protezione. Le chiusure dei box devono essere preferibilmente in legno. Quelle dei passi carrai possono non essere arretrate se provviste di meccanismo di apertura automatico comandato a distanza. Per i negozi sono ammesse solo serrande metalliche non cieche;
5. Le inferriate e i parapetti devono essere realizzati in ferro naturale o verniciato in colori scuri e non devono ostacolare il transito dei pedoni e degli autoveicoli;
6. I ballatoi, gli androni, i loggiati e gli altri elementi distributivi similari esistenti devono essere preservati e valorizzati. Allo stesso modo devono essere preservati e valorizzati i balconi, anche quando aggiunti posteriormente, se di foggia tradizionale. Anche i relativi componenti, quali ad esempio ringhiere, solette, reggimensole ed eventuali decorazioni, devono essere conservati quando appartenenti alla tradizione costruttiva locale. La pietra (serizio, granito o beola) è il materiale da impiegare preferibilmente nelle nuove realizzazioni. La percorribilità dei ballatoi può essere interrotta solo con l'utilizzo di cancelli di ferro o vetro di forme e dimensioni discrete.
7. Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richiedano l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra. I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancia", lo strollato, il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche sono vietate.
8. Le tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre. Sono altresì ammessi l'azzurro e il rosa tenue, il verde chiaro, il giallo carico (cosiddetto Pavia) e il bianco.

9. La scelta del tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve essere fatta tenendo conto delle soluzioni adottate dagli edifici attigui e limitrofi, se congruenti con i caratteri della tradizione locale. Le facciate con un prospetto originale unitario devono essere salvaguardate, adottando tinteggiature e rivestimenti che ne garantiscano l'omogeneità, anche quando siano ora suddivise in porzioni distinte o facciano capo a proprietà differenti.
10. Le zoccolature delle facciate e degli androni devono di norma essere alte 100 cm e comunque devono rimanere al di sotto della linea dei davanzali delle finestre poste al piano terra, ad eccezione degli edifici di particolare pregio e dei palazzi. La facciata di questi edifici può essere trattata in modo differente fino alla linea del primo piano. Per la zoccolatura si consiglia l'impiego di lastre regolari di pietra con esclusione del tipo ad "opus incertum" o l'inserimento di pietre isolate.
11. Le grondaie e i canali di scolo delle acque piovane dovranno essere opportunamente convogliate e di preferenza dovranno essere murate. Non è comunque ammessa la sporgenza di gronde e canali rispetto al filo delle facciate al piede dell'edificio, ovvero per un'altezza inferiore ai 2,8 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Sulle facciate contigue agli spazi di pubblico transito non è altresì ammessa la realizzazione di qualsiasi elemento di copertura delle bucatore.
12. Le coperture devono essere costituite da coppi o portoghesi in laterizio. Le coperture a falda degli edifici devono sempre convergere al colmo (linea di displuvio) che dovrà essere preferibilmente orizzontale. Anche il filo di gronda deve essere, omogeneo, sia in quota, che in sporgenza.
13. Le falde devono mantenere un'inclinazione non superiore a 35 gradi, fatta eccezione per i corpi accessori che possono avere pendenze diverse. La falda unica è ammessa solo nel caso di edifici ex agricoli, degli edifici di pertinenze e di quelli cosiddetti a corpo semplice. Non sono permessi i tetti con falde a profilo spezzato o con inclinazione inversa. I tetti piani sono ammessi solo per le pertinenze. Le strutture di legno delle coperture di tipo tradizionale devono preferibilmente essere conservate. I pluviali devono essere in rame.
14. La realizzazione di elementi di copertura (tettoie, tettucci, pensiline, aggetti, etc.) isolati e sporgenti dalla facciata è ammessa unicamente per gli ingressi pedonali e i ballatoi. Tali protezioni dovranno essere realizzate utilizzando materiali come il ferro, il vetro e comunque che permettono ingombri ridotti. Il calcestruzzo e l'impiego del legno sono vietati. Le protezioni degli ingressi dovranno avere una profondità inferiore a 50 cm misurata sul piano orizzontale. Tutti gli aggetti presenti sulla stessa facciata o un medesimo organismo edilizio di carattere complesso dovranno avere forma omogenea e utilizzare gli stessi materiali. Non è ammessa la realizzazione di qualsivoglia elemento di copertura sulla pubblica via.

15. Gli elementi architettonici e decorativi che testimoniano la storia e le tradizioni costruttive locali come marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, cornici di finestre, portali e portefinestre, inferiate di particolare pregio, colonne, capitelli, affreschi, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, pietre miliari, murature con tessitura particolare e altri dettagli costruttivi di chiaro interesse architettonico, artistico o documentale devono essere mantenuti e adeguatamente tutelati ovunque essi si trovino.
16. È consentito proporre materiali e finiture alternative rispetto a quelle elencate nei punti precedenti se coerenti ai caratteri architettonici originari dei singoli edifici oggetto di intervento o del contesto di riferimento, adeguatamente documentati con una relazione contenente un rilievo fotografico dei riferimenti presenti nel contesto e una ricerca storiografica.
17. Ai piani terra degli edifici prospicienti agli assi di vocazione commerciale non sono ammesse le modifiche delle specchiature delle vetrine che comportano la riduzione dello spazio vetrato a favore di zone opache se non per comprovate necessità legate all'attività commerciale;
18. Nella zona A1 non è consentito creare nuovi accessi diretti a singoli box prospicienti la viabilità pubblica;

Art. 20. MODALITÀ DI INTERVENTO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

1. Gli elementi residui delle pavimentazioni storiche, quale acciottolati, pietre, ammattonato, ecc, sono oggetto di tutela;
2. Non sono consentite pavimentazione in calcestruzzo, asfalto o ceramica. Solo per gli spazi adibiti alla circolazione veicolare è ammessa la realizzazione di manti in asfalto.
3. Le aree verdi residue devono essere salvaguardate, non sono ammesse diminuzioni delle superfici a verde dello stato di fatto.
4. I progetti degli spazi aperti dovranno privilegiare l'incremento di aree a verde e filtranti.
5. I muri di recinzione originali in mattoni pieni (o sasso) esistenti devono essere conservati e restaurati. L'altezza massima delle recinzioni non potrà essere superiore a 2,20 ml misurati dalla quota di sistemazione del terreno. Sulla pubblica via non sono ammesse recinzioni trasparenti. I materiali dovranno essere mattoni a vista o preferibilmente intonacati. Fanno eccezione le cancellate di pregio esistenti che dovranno essere mantenute e integrate.
6. La delimitazione e la recinzione di giardini, orti e pertinenze di uso privato, anche interna alle corti e i cortili, è sempre ammessa solo se realizzata con siepi ed arbusti.
7. È obbligatorio riprendere allineamenti e materiali delle recinzioni attigue, se coerenti ai punti sopra elencati, presenti nello stesso isolato o via. Non è mai ammessa la presenza di recinzioni differenti

all'interno di uno stesso lato del lotto, soprattutto se prospicienti la pubblica via, o all'interno del medesimo spazio interno non costruito.

8. I percorsi pedonali interni alle corti e ai tessuti storici esistenti dovranno essere mantenuti e potenziati. La loro disciplina d'uso, compresa la chiusura temporanea nelle ore notturne e nei giorni feriali, sarà regolata da apposita convenzione o atto equipollente in sede di adozione del piano attuativo o dell'acquisizione del titolo abilitativo.

Art. 21. EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO

1. Il Piano individua una serie di edifici, singoli o aggregati, di interesse storico, architettonico, artistico e ambientale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazioni diverse e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale tali da rappresentare, comunque, una memoria storica da tutelare.
2. Non sono compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.
3. Non sono ricompresi, inoltre, gli edifici facenti parte di Attrezzature pubbliche o di uso pubblico per i quali le possibilità di intervento devono essere ricondotte sia al Piano dei Servizi sia alla disciplina legislativa circa l'interesse culturale di cui al D.Lgs. n° 42/2004.
4. Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, alla conservazione e al ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi, agli impianti distributivi, agli spazi aperti.
5. Pertanto, i parametri edilizi ed urbanistici, quantificabili in funzione dell'ambito di appartenenza, devono essere applicati nell'ottica della valorizzazione degli elementi propri (storico- testimoniale e/o architettonico-paesaggistico) e della valorizzazione degli aspetti ecologico-ambientali. In particolare:
 - a) Per gli edifici principali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18 riferite alla *Ristrutturazione edilizia di piccola entità R1*;
 - b) Per l'inserimento delle nuove costruzioni deve essere attentamente valutato il rapporto sia degli edifici esistenti sia delle nuove costruzioni con il valore ecologico-ambientale degli spazi aperti e

quelli verdi con un attento studio del verde e il mantenimento, laddove possibile, delle specie arboree esistenti.

Titolo IIIB Ambito prevalentemente residenziale

Art. 22. TESSUTI RESIDENZIALI B1-B2-B3-B4

1. Tessuto chiuso ad alta densità (B1)

Descrizione

Comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica della città, di funzioni produttive, oggi in parte dimesse o sottoutilizzate.

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.

2. Tessuto aperto a medio-alta densità (B2)

Descrizione

Comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto scompaiono gli isolati chiusi e gli edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza secondo regole derivate dalla cultura del movimento moderno; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, mentre si riduce la presenza di attività produttive.

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. Tessuto aperto a medio-bassa densità (B3)

Descrizione

Comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.

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.

4. Tessuto aperto a bassa densità (B4)

Descrizione

Comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari, localizzate nelle parti più esterne rispetto al centro cittadino.

Finalità

L'obiettivo della disciplina è consentire una ordinata evoluzione dei lotti già edificati e di completare l'edificazione in contesti di frangia urbana evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno di contesto molto aperto.

5. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.16) – dC (3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) – dA.

La destinazione d'uso dC 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

6. Parametri urbanistici ed edilizi

	B1	B2	B3	B4
IF	1,00 mq/mq	0,70 mq/mq	0,50 mq/mq	0,30 mq/mq
IC	60%	60%	40%	30%
P	Art. 10	Art. 10	Art. 10	Art. 10
SP	20% SF	20% SF	40% SF	60% SF
H	16,80 m	13,60 m	10,40 m	7,60 m
Da	1 albero/40 mq	1 albero/40 mq	1 albero/40 mq	1 albero/60 mq
Dar	1 arbusto/40mq	1 arbusto/40mq	1 arbusto/40mq	1 arbusto/60mq

7. Modalità di intervento

Le modalità attuative degli interventi sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

Per i lotti in cui ricadono edifici identificati come *Edifici di interesse storico-architettonico-paesaggistico* di cui all'art. 21, le tipologie di intervento e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi deve essere ricondotta alle prescrizioni e limitazioni lì contenute.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti immobili legittimamente autorizzati per destinazioni d'uso non ammissibili (come definito dal precedente punto 5) non trovano applicazione le soglie dimensionali di cui all'art. 9 ma si applicano le seguenti possibilità di intervento:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) finalizzati al mantenimento dell'uso originale.
- Tramite permesso di costruire convenzionato è ammessa la nuova costruzione per interventi finalizzati alla riorganizzazione della SL esistente (con interventi che possono comprendere anche la demolizione parziale e ricostruzione degli edifici esistenti) e per la previsione di nuove superfici accessorie fino a 10% della SL esistente, finalizzati al mantenimento dell'uso originale. In tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto di intervento;
- Tramite permesso di costruire convenzionato è possibile trasformare il volume esistente (come definito dall'art. 5 comma 3) in volume urbanistico residenziale (rispettando tutti i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 6 ad eccezione dell'IF).

Art. 23. TESSUTO AD IMPIANTO UNITARIO- B5

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano, con una destinazione prevalentemente residenziale, in cui è chiaramente leggibile l'omogeneità e l'unitarietà tipologica degli interventi tale da rappresentare un *unicum* e una eccezione nel contesto morfologico locale.

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, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.16) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) – dA.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. IC= esistente
- c. P = vedi art. 10
- d. SP =esistente
- e. H = esistente
- f. Da = 1 albero/50 mq
- g. Dar = 1 arbusto/50 mq

5. Modalità di intervento

La modalità attuative degli interventi sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

Per i lotti in cui ricadono edifici identificati come *Edifici di interesse storico-architettonico-paesaggistico* di cui all'art. 21, le tipologie di intervento e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi deve essere ricondotta alle prescrizioni e limitazioni lì contenute.

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

Art. 24. RESIDENZE NEL VERDE - B6

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano caratterizzate da insediamenti di ville o altre tipologie di edifici (singoli o raggruppati in complessi ben riconoscibili), inserite in parchi piantumati di notevole entità.

2. Finalità

L'obiettivo perseguito è il mantenimento della situazione attuale attraverso un riconoscimento dell'importanza urbana degli spazi, soprattutto delle parti non edificate.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.15, 2.16) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) - dA..

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente

- b. IC= esistente + 10%
- c. P = vedi art. 10
- d. SP =esistente – 10%
- e. H = esistente
- f. Da = 1 albero/50 mq
- g. Dar = 1 arbusto/50 mq

5. Modalità di intervento

La modalità attuative degli interventi sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

Per i lotti in cui ricadono edifici identificati come *Edifici di interesse storico-architettonico-paesaggistico* di cui all'art. 21, le tipologie di intervento e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi deve essere ricondotta alle prescrizioni e limitazioni lì contenute.

6. Prescrizioni particolari

Gli spazi a verde privato dovranno prevedere una messa a dimora di alberature ed arbusti in misura doppia rispetto ai parametri indicati dal Regolamento Edilizio.

Art. 25. TESSUTO A VERDE PRIVATO - B7

1. Descrizione

Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino, a parco, ad orti o semplicemente aree libere allo stato naturale 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 al miglioramento del loro inserimento all'ambiente urbano.

3. Destinazioni d'uso

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

- i. Edifici accessori (fuori suolo o interrati/seminterrati) connessi con il tessuto residenziale purché si preveda una sistemazione di copertura con tetto verde, orti o altra tipologia di sistemazione a verde;
- ii. Edifici accessori per la manutenzione del verde: accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio naturale-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.

- iii. Giardini privati;
- iv. Orti e spazi di coltivazione ad uso familiare o collettivo;
- v. Superfici pavimentate o, in generale, rese non permeabili (fino saturazione del parametro SP).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = -
- b. IC = max 10%
- c. P = -
- d. SP = min 80%
- e. H = -

Art. 26. TESSUTO TRA CITTÀ E CAMPAGNA - B8

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano, quasi esclusivamente a carattere residenziale, caratterizzati da una densità molto bassa e dall'occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologie prevalentemente monofamiliari e lotti pertinenziali piuttosto ampi con spazi dedicati all'orticoltura.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono quelle di far evolvere una porzione molto ampia della città consolidata verso una miglior accessibilità delle aree private, una miglior dotazione di urbanizzazioni e il consolidamento della dotazione arborea e arbustiva delle aree libere.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.15, 2.16) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) - dA.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,05 mq/mq

- b. IC= 10%
- c. P = vedi art. 10
- d. SP =80%
- e. H = 7,5 m
- f. Da = 1 albero/50 mq
- g. Dar = 1 arbusto/50 mq

5. Modalità di intervento

La modalità attuative degli interventi sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti agli Ambiti agricoli (E) (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale o canali irrigui), è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'abaco degli interventi del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare almeno le parti di recinzione prospicienti le aree agricole stesse.

Titolo IIIC Ambito prevalentemente lavorativo

Art. 27. TESSUTO LAVORATIVO ED ECONOMICO - 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, dT e dC

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dT (4.3) – dA.

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

Le destinazioni d'uso dC 3.2 e 3.3 (medie e grandi strutture di vendita) sono ammesse con le limitazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IC = 50%
 - b. P = vedi 10
 - c. SP = 15% della SF.
 - d. H = 15,00
 - e. Da = 1 albero/30 mq
 - f. Dar = 1 arbusto/30 mq
- 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 degli interventi sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti agli Ambiti agricoli (E) (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale o canali irrigui), è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'abaco degli interventi del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare almeno le parti di recinzione prospicienti le aree agricole stesse.

L'insediamento di attività di logistica inferiore a 5.000 mq di SL non necessita di specifici studi e approfondimenti particolari. Per Insediamenti più ampi dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità, e verificata la fattibilità in conformità delle disposizioni provinciali e regionali vigenti al momento della presentazione della pratica.

Art. 28. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE - D2

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori, sono realizzabili nelle zone specificatamente individuate.
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. Le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, ...) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammesse 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 = 5,00 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.

Titolo IIID Ambito agricolo e naturale**Art. 29. VERDE AMBIENTALE**

1. Il Piano delle Regole identifica specifiche aree in cui sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e non sono ammessi nuove edificazioni.
2. La sistemazione superficiale delle aree deve essere destinata alla realizzazione di interventi di potenziamento della rete ecologica comunale. Pertanto, gli usi possono essere esclusivamente finalizzati a:
 - Realizzazione di aree boscate, filari alberati o attivazione di progetti di ingegneria naturalistica finalizzati all'equipaggiamento dei corridoi urbani della Rete Ecologica Comunale;
 - L'eventuale presenza di elementi del sistema irriguo (pubblico o privato) deve essere adeguatamente valorizzato mediante interventi di sistemazione delle sponde e di ulteriori piantumazioni (anche arbustive);
 - Realizzazione di orti urbani (in tal caso è ammessa la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni per ogni orto. 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 4,00 mq ed un'altezza massima di m 2,50. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0);
 - interventi di tombinatura o copertura, parziale o totale, di elementi del sistema irriguo solo se connessi con la realizzazione di attraversamenti ciclopedonali e/o carrabili, sia per la realizzazione o potenziamento degli accessi carrabili ai lotti privati sia per interventi di potenziamento e riqualificazione di assi stradali adiacenti;
3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno seguire le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale.
4. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
5. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media

tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.

6. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da stecconata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno.

Art. 30. TESSUTO DELLE CASOTTE

1. Fanno parte del tessuto delle casotte l'insieme di quegli insediamenti sorti in prossimità del fiume Ticino utilizzati per attività temporanee, per il tempo libero e ricreativo.
2. L'obiettivo degli interventi edilizi su questi immobili deve essere orientato al recupero e rilancio del loro uso tradizionale, trasformando il lungo Ticino in un sistema attrattivo integrato capace di unire natura, cultura, accoglienza e mobilità dolce, rafforzando il legame storico ed emotivo tra città e fiume.
3. Sugli immobili (e loro pertinenze) regolarmente assentiti ai fini agricoli si applica in toto la disciplina prevista all'articolo successivo per le aree agricole interne al perimetro IC (E1). Parimenti, per gli immobili (e loro pertinenze) esistenti è sempre ammessa la possibilità di trasformarli e convertirli in strutture di tipo agricolo (o ad esse compatibili e assimilabili), se ricorrono le possibilità di applicazione dell'art. 59-60 della Lr. 12/05.
4. Sugli immobili (e loro aree pertinenziali) non finalizzati all'esercizio dell'attività agricola si applicano le seguenti possibilità di intervento, attuabili tramite intervento diretto:
 - i. Insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: dP 2.1; dC 3.4; dT 4.3;
 - ii. interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
 - iii. Mantenimento degli indici e parametri urbanistici esistenti in caso di nuova costruzione conseguente alla demolizione e ricostruzione degli immobili con diversa sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche tipologiche (fermo restando il perseguimento dell'obiettivo principale di cui al precedente comma 2).
5. Tutti gli interventi e il grado di trasformabilità dei suoli devono essere verificati rispetto alle possibilità di intervento dettate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), dal PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) e dal Piano di Gestione del Rischio Idraulico.

Art. 31.AREE AGRICOLE INTERNE AL PERIMETRO IC - E1

1. Fanno parte degli ambiti E1 le parti del territorio utilizzate per attività agricole nonché quelle costituenti il territorio naturale interno al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) ai sensi della D.G.R n.7/5983 del 2001 del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
2. Non sono in generale ammessi:
 - i. 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;
 - ii. 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;
 - iii. 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 di Coordinamento Provinciale 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 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. Gli interventi dovranno essere mirati soprattutto alla conservazione dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche degli edifici. Inoltre, nel caso di nuovi volumi, gli stessi, oltre ad essere collocati in modo tale da salvaguardare l'impianto originario del tessuto esistente, dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali all'edilizia agricola presente sul territorio comunale.
7. All'interno delle Cascine si applica la disciplina per la gestione degli spazi non edificati di cui all'articolo

20. Tuttavia, tali indicazioni possono anche essere disapplicate qualora si dimostri che la sistemazione esterna delle aree debba necessariamente essere orientata verso soluzioni e materiali diversi da quelli indicati agli stessi commi.

8. Negli immobili esistenti destinati ad attività agricola, nonché quelli di nuova costruzione, è ammesso l'insediamento di attività imprenditoriali non strettamente connesse con le attività agricole. In particolare, sono ammesse attività di commercializzazione dei prodotti agricoli (sia prodotti localmente sia importati da altri centri aziendali) rispettando le seguenti prescrizioni:

- i. I silos o, comunque, i contenitori delle materie prime dovranno avere un'altezza massima di 15 m;
- ii. Potranno occupare una superficie pari a non più del 20% della Superficie Coperta dell'insediamento agricolo;
- iii. Dovranno dimostrare di avere una adeguata viabilità di accesso rispetto alla viabilità pubblica. In caso fossero necessari interventi di adeguamento, il Permesso di Costruire dovrà prevedere il necessario adeguamento stradale (anche se insistente su strada vicinale o privata);
- iv. Dovrà essere previsto un sistema di mascheratura delle eventuali strutture verticali di stoccaggio: in particolare, dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature ad alto fusto tali da costituire una efficace barriera verde tra il centro aziendale e l'abitato e/o la strada pubblica (da valutare a seconda della localizzazione);

9. Per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola (e le aree a loro pertinenti) tramite intervento edilizio diretto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (escluso il cambio di destinazione d'uso); le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:

- i. Destinazione principale: Dr.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.15, 2.16) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) - dA.

- ii. SL = esistente + 10%
- iii. H = esistente
- iv. Ic = 25%
- v. SP = 30%.

10. 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.
11. Nelle aree di cui al comma 1 è ammessa la realizzazione di recinzioni a delimitazione totale e/o parziale delle proprietà nei modi e nelle limitazioni stabilite dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino all'art. 9.g.10 (ancorché facente riferimento ad aree in cui non si applica quanto stabilito dal PTC stesso).
12. Nelle aree E1 è ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie, effettuate sia da soggetti pubblici sia da soggetti privati.

Art. 32.AREE AGRICOLE ESTERNE AL PERIMETRO IC - E2

1. Fanno parte degli ambiti E2 le parti del territorio utilizzate per attività agricole esterne al perimetro di Iniziativa Comunale orientata (IC) e, quindi, sottoposte alla disciplina di cui alla D.G.R n.7/5983 del 2001 del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
2. Gli interventi edilizi sono regolati, in relazione alle diverse zone di tutela, dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. (D.g.r n. 7/5983 del 2001 del Parco Regionale e Dcr n. 7/919 del 2003 del Parco Naturale).
3. Le caratteristiche morfologiche per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza, qualsiasi sia la loro localizzazione si dovrà far riferimento all'apposito Abaco del Territorio del Parco a fini paesistici del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
4. Il Piano delle Regole identifica i nuclei cascinali presenti nel territorio agricolo esterno al perimetro di Iniziativa Comunale orientata (IC). Per questi, a seconda dell'effettivo utilizzo a fini agricoli delle strutture si applicano le seguenti norme:
 - Per gli immobili e le aree ricadenti negli "insediamenti rurali dismessi dall'attività agricola", di cui all'apposito documento del Piano delle Regole (*RR03 Modalità di intervento per i nuclei cascinali dismessi dall'attività agricola*) si applicano le modalità lì specificate. In particolare, per gli interventi edilizi dovrà essere prevista l'osservanza di quanto ammesso dalla zona del P.T.C del Parco Lombardo della Valle del Ticino in cui l'insediamento ricade, dalle modalità di cui al *documento*

RR03 e dagli art. 8.c.7 e 9.g.7 del P.T.C. stesso (D.g.r n . 7/5983 del 2001 del Parco Regionale e D.c.r. n . 7/919 d el 2003 del Parco Naturale).

- Per gli immobili facenti parte degli insediamenti cascinali attivi (vale a dire gli ambiti cascinali non ricompresi nel fascicolo di cui al documento *RR03*) si applicano, laddove possibile, le Norme di cui al Titolo IIIA.

TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI**Art. 33. STRUMENTI ATTUATIVI IN ITINERE**

1. All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 4 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico gli *strumenti attuativi in itinere* ovvero quelle aree interessate da strumenti di pianificazione attuativa già adottati/approvati alla data di adozione del PGT.
2. Gli strumenti attuativi adottati, approvati, stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Fino alla completa attuazione degli interventi o per il perdurare della vigenza della convenzione valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
3. Allo scadere della convenzione si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. nel caso in cui siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è possibile attuare tramite interventi diretti le previsioni di edificabilità non attuate, nel rispetto degli indici e parametri definiti nel piano attuativo in conformità alle previsioni urbanistiche generali vigenti al momento dell'approvazione del piano stesso, ai sensi dell'art. 17 L. 1150/1942;
 - b. nel caso in cui non siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è ammessa l'applicazione di quanto disposto dall'art. 93, comma 1 ter, let. a, b, c della L.r. 11/03/2005 n. 12.
 - c. Qualora siano state assolate tutte le previsioni dello strumento attuativo, in termini sia di opere di urbanizzazione o qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico sia di edificazione privata, alle aree si applica la disciplina del tessuto nel quale essere ricadono, così come individuabile dalle tavole di azionamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art. 34. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE E ALTRI VINCOLI SPECIFICI

1. Negli ambiti di rispetto cimiteriale, appositamente individuati, 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. In particolare, si applicano le disposizioni di cui alla Legge n. 166/2002, DPR n. 285/90, L.R. n.33 /09, R.R. n.4 /2022.

2. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.L.L.S.S. 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.L.L.S.S. 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, in concomitanza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria, 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.

3. 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.
4. Per quanto concerne le aree boscate, la loro identificazione e conseguente normativa da applicare, si rimanda alle disposizioni della L.r. 31/2008 e del Piano di Settore Boschi del Parco Lombardo della Valle del Ticino (D.C.R. 20 marzo 1990 – n. IV/1929).
5. Nelle tavole di azionamento sono riportati i perimetri delle aree non soggette a trasformazione, vale a dire quelle aree interne al perimetro di Iniziativa Comunale orientata alle quali si riconosce un particolare valore ecologico e paesaggistico-ambientale in relazione alla loro localizzazione a ridosso del tessuto urbano consolidato e a costituire, per la maggior parte dei casi, l'alveo dei corsi d'acqua a cielo aperto e le relative sponde. In tali aree sono consentiti, ai sensi dell'art. 10.4 della LR 12/2005:
- la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - gli interventi connessi con la realizzazione o il potenziamento di infrastrutture tecnologiche (interrati o meno);

- c. interventi di tombinatura o copertura, parziale o totale, connessa con la realizzazione di attraversamenti ciclopeditoni e/o carrabili, sia per la realizzazione o potenziamento degli accessi carrabili ai lotti sia per interventi di potenziamento e riqualificazione degli assi stradali;
 - d. prevedere interventi di potenziamento del sistema ambientale, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento dei corridoi urbani della Rete Ecologica Comunale.
6. Ai sensi dell'art. 102-bis della L.r. 12/05 e del Piano Territoriale Regionale (PTR), per il progetto Variante "SS11-494 Collegamento Magenta-Vigevano" è istituito il corridoio di salvaguardia pari a 60 m di ampiezza per lato a partire dall'asse della strada, indicato sia nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sia nella tavola del Documento di Piano *DT01 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali*. Per gli edifici esistenti all'interno di tali corridoi sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia non comportanti la demolizione e ricostruzione del manufatto.

Art. 35. AREE PUBBLICHE PER LA RIGENERAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, e sulla scorta delle previsioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole individua specifiche aree del patrimonio pubblico da utilizzare quale contributo all'attivazione e alla incentivazione dei processi di rigenerazione urbana.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle aree individuate nelle tavole di azionamento quali "aree pubbliche per la rigenerazione".
3. Alle aree pubbliche di cui al comma 2 non è attribuita una specifica potenzialità edificatoria teorica bensì possono essere utilizzate:
 - a) per la ricollocazione di crediti edilizi generati da talune specifiche aree del Documento di Piano. Al fine di una corretta progettazione dell'atterraggio dei crediti edilizi, valido inserimento con il tessuto edilizio limitrofo esistente, e sulla base delle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale, per le aree di cui al comma 2 sono stabiliti i seguenti parametri ed indici urbanistici da rispettare nella procedura di messa a disposizione delle stesse (che avverrà secondo un Regolamento emanato dal Consiglio Comunale, esterno agli atti del PGT, che definirà con precisione le modalità, i tempi e le condizioni in base alla legislazione vigente):
 - i. Destinazione principale: dR. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.12, 2.14, 2.16) – dC (3.2, 3.3, 3.6, 3.8, 3.10) – dT (4.3) – dA.
 - ii. Parametri urbanistici ed edilizi
 - IF = 0,50 mq/mq

- IC= 40%
 - P = vedi art. 10
 - SP =40%
 - H = 10,40 m
 - Da = 1 albero/40 mq
 - Dar = 1 arbusto/40 mq
- b) Per il raggiungimento di importanti obiettivi di riqualificazione del patrimonio esistente di Edilizia Residenziale Sociale (nelle sue diverse eccezioni e modalità di espletamento). Sulle aree di cui punto 2, infatti, possono essere realizzate attrezzature ERS (con i parametri e indici urbanistici definiti dal Piano dei Servizi) se collegate al contestuale ammodernamento del patrimonio ERS esistente (attraverso modalità di intervento che possono andare dalla ristrutturazione fino alla nuova costruzione).

Art. 36.AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione (Ambiti di Trasformazione) è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (*DR02 Norme di Attuazione* e *DR03 Schede di attuazione per gli ambiti di trasformazione strategici*).
2. Le aree destinate alla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto, sono disciplinate dal Piano dei Servizi (*SR02 Norme di Attuazione*).
3. La disciplina di intervento per le *Aree di rigenerazione* è prevista all'art. 8 del Documento di Piano (*DR02 Norme di Attuazione*).

TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**Art. 37. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola *DT10 – 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.

Art. 38. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEI PROGETTI

1. La procedura ed i criteri di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica dei progetti, rientrando tutto il territorio comunale all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono disciplinati dal D.Lgs 42/2004 e successive norme statali e regionali nonché dal DPR 31/2017 *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*.
2. Ai fini di una corretta progettazione e valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti deve essere preso come riferimento metodologico la tavola *DT09 Carta condivisa del paesaggio* e la tavola *DT10 Carta della sensibilità paesaggistica*.
3. Gli interventi ricadenti nelle aree esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica rilasciata da Settore competente del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per le aree interne l'autorizzazione è rilasciata dai competenti uffici comunali.

Art. 39. VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ 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 DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
1 Maggiore copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili con incremento non inferiore al 20% in più rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento.	15 punti
2 Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 50% della superficie delle coperture	10 punti
3 Realizzazione di impianti di irrigazione delle aree verdi private che utilizzino anche acqua proveniente dal recupero dell'acqua piovana (connesso all'invarianza idraulica)	10 punti
4 Certificazione "casa gas free"	5 punti
5 Realizzazione di facciate verdi prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
6 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	10 punti
7 Realizzazione delle aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche per almeno il 50% degli spazi di sosta	10 punti
8 Realizzazione di aree verdi permeabili in misura doppia rispetto ai minimi previsti	10 punti
9 Realizzazione di recinzioni prospicienti aree agricole o aree per servizi costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.	10 punti
10 Certificazione di bio-edilizia dell'edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti
11 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)	10 punti
12 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;	10 punti

	locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc...)	
13	Recupero delle strutture esistenti attraverso un insieme sistematico di opere fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione degli immobili principali esistenti (gli immobili accessori o secondari possono essere oggetto anche di demolizione ed eventuale ricostruzione)	10 punti
14	Realizzazione di sistemi di invaso delle acque meteoriche e di limitazione delle portate scaricate (<i>rain garden</i>), progettati con le modalità ed il dimensionamento minimo previsti dal R.R. 7/2017	15 punti
15	Depavimentazione di aree pubbliche (con i conseguenti interventi di regimazione delle acque) per una superficie pari ad almeno la ST oggetto di intervento	20 punti

2. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di rispondere appieno alle quantità minima da realizzare rispetto ai singoli punti di cui al comma precedente, viene riconosciuta la quota parte proporzionale che si riesce a soddisfare e il relativo punteggio (sempre in proporzione al massimo assegnato).

3. Per le modalità di realizzazione, i riferimenti tecnici e gli obiettivi progettuali da perseguire nella realizzazione di gran parte degli interventi di cui al presente articolo si vedano le indicazioni dell'Abaco interventi contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO**Art. 40. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE**

1. Le norme del Titolo VI 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. 41. 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.

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 produttiva e direzionale (dP).
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 somministrazione, 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, stirerie, 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.

Art. 42. 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 il computo delle superfici rientranti nella Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale si faccia riferimento al D.Lgs. n° 114/98 nonché alla disciplina regionale vigente.
3. 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.
4. 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) così come la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale di specifici prodotti è computata secondo le indicazioni regionali (DGR 1699/2023).
5. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
6. Per le definizioni di **Centro Commerciale** e delle diverse tipologie di composizione delle strutture di vendita commerciale si faccia riferimento alla disciplina regionale vigente (DGR 1699/2023).

Art. 43. 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 di vendita al dettaglio, 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 - MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 8) aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 800 mq;
 - **media struttura di vendita – MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 8) aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 1.500 mq;
 - **media struttura di vendita – MSV3:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 8) aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 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 2.500 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. 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. 44. CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA

1. Al fine di aumentare l'attrattività del sistema commerciale e consolidare il sistema multipolare degli esercizi di vicinato, sulla scorta delle valutazioni e riflessioni contenute nella relazione del Documento di Piano (DR01) nelle tavole di azionamento Piano delle Regole sono individuati gli addensamenti commerciali così denominati:
- a) Addensamento commerciale di integrazione del centro**
 - b) Addensamento commerciale di supporto ai quartieri**
 - c) Addensamenti commerciali di livello sovracomunale**
2. Gli ambiti di cui al comma 1 riguardano zone lungo gli assi principali del sistema urbano dove sono concentrati gli esercizi commerciali, terziari e direzionali che il PGT intende rafforzare concentrando in esse le nuove strutture commerciali, eventualmente insediabili.
3. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente in lotti già edificati prospicienti direttamente gli addensamenti commerciali di cui al comma 1. Tali lotti possono essere trasformati (attraverso

interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, e di nuova costruzione per ampliamento di edifici già esistenti) e accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la seguente suddivisione:

- a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro:** medie strutture di vendita MSV1 inerenti al settore merceologico alimentare, medie strutture di vendita MSV2 inerenti al settore merceologico non alimentare;
 - b) **Addensamento commerciale supporto ai quartieri:** medie strutture di vendita MSV2 inerenti a qualsiasi settore merceologico;
 - c) **Addensamento commerciale di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita MSV3 inerenti a qualsiasi settore merceologico.
4. Laddove dovesse verificarsi la sovrapposizione fra due o più addensamenti commerciali, prevale la dimensione di MSV maggiore fra quelle ammesse.
 5. Negli addensamenti commerciali, considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, 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) non deve seguire l'applicazione delle soglie dimensionali di cui all'art. 9 bensì si tratta di interventi da attuarsi attraverso Piani Attuativi.
 6. Sulla scorta della D.c.r. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547 Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale di cui all'art. 4 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, nonché delle disposizioni regionali conseguenti (D.g.r. n. XII/1699 del 28.12.2023, D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024) ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una Valutazione degli impatti territoriali e ambientali/paesistici, articolata in una o più adeguate relazioni tecniche ed elaborati grafici in ordine a:
 - a) Valutazione degli impatti territoriali (D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024), con riguardo a:
 - i. Coerenza dell'insediamento con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento;
 - ii. Configurazione dell'insediamento commerciale
 - iii. Distribuzione dei parcheggi a servizio della struttura;
 - iv. Integrazione funzionale con l'assetto urbano;
 - v. Utilizzo di materiali eco compatibili, rimodulabili e riutilizzabili;
 - vi. Utilizzo del suolo;

- vii. Produzione dei rifiuti;
 - viii. Efficienza e grado di autonomia energetica.
- b) Valutazione degli impatti ambientali e paesistici, (D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024), con riguardo a:
- i. Mobilità, compresa la verifica di accessibilità e valutazione incrementare delle ripercussioni viabilistiche;
 - ii. Relazioni con il sistema logistico;
 - iii. Inquinamento;
 - iv. Inserimento paesaggistico e impatto visivo
- c) valutazione di impatto sul sistema socio-economico.
7. La verifica degli impatti di cui al comma precedente deve illustrazione ed esplicitare la qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana. Affinché le strutture commerciali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto 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 *valutazione della qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 38) di 40 punti. Il raggiungimento di questa soglia minima garantisce alla struttura commerciale il rispetto della disciplina regionale vigente per quanto concerne la *sostenibilità* da dover garantire (*misure e opere di mitigazione e compensazione* di cui alla D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024).
8. Inoltre, ad integrazione della Valutazione degli Impatti di cui ai commi precedenti, ogni Media Struttura di Vendita deve essere accompagnata da una valutazione di coerenza dell'inserimento della stessa struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio. Affinché le strutture commerciali siano in grado di contribuire al consolidamento, al potenziamento e alla valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio (DUC) si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di 25 punti, ottenibile applicando le seguenti soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che devono essere sviluppate parallelamente ai progetti edilizi e concordato con l'Amministrazione comunale:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL MIGLIORAMENTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

INTERVENTI INTERNI AL CENTRO STORICO		PUNTEGGIO
1	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...) per almeno 5 anni	10 punti
2	Progettazione e installazione di spazi e strutture per la sosta delle biciclette (con spazi adeguati alla ricarica delle biciclette elettriche)	5 punti
3	Progettazione integrata per la riqualificazione di almeno 5 aree di fermata del Trasporto Pubblico Locale	10 punti
4	Progettazione e realizzazione di una fermata del Trasporto Pubblico Locale in prossimità della struttura (compreso l'eventuale adeguamento e sistemazione della sede stradale e dei marciapiedi esistenti)	5 punti
5	Partecipazione economica al sostegno delle iniziative del DUC, calcolato come contributo economico in percentuale rispetto degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti (al lordo di eventuali riduzioni, agevolazioni, sconti,...): <ul style="list-style-type: none"> ▪ per MSV1 = 75% ▪ per MSV2 = 50% ▪ per MSV3 = 50% 	15 punti
6	Apertura di un punto vendita in una delle seguenti frazioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Morsella ▪ Sforzesca ▪ Fogliano ▪ Buccella Tale spazio di vendita dovrà avere ampiezza, modalità di apertura, di gestione e di offerta di prodotti commerciali concordata e convenzionata con l'Amministrazione al fine di svolgere l'importante ruolo sociale connesso con la disponibilità di prodotti	25 punti

9. Stante la particolare conformazione morfologica dei nuclei di antica formazione nonché del contesto storico-architettonico, in cui le possibilità di intervento sugli edifici esistenti possono risultare limitate e contenute, all'interno della *città storica entro le mura* (A1, così come definito e identificato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole e dalle presenti norme) è ammessa la disapplicazione della verifica della *qualità del progetto* di cui al precedente comma 7 e la sua trasformazione in un contributo

economico pari al 100% degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti (al lordo di eventuali riduzioni, agevolazioni, sconti,...). Tali risorse saranno utilizzate dall'Amministrazione per integrare/potenziare/qualificare il sistema dei parcheggi pubblici o altri interventi connessi all'accessibilità del centro cittadino ovvero interventi a sostegno del DUC (Distretto Urbano del Commercio).

Art. 45. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT viene confermata nella loro effettiva consistenza.
2. 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 dal presente Titolo), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale.
3. L'ampliamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, fino ad un massimo del 10% della superficie di vendita e del 20% della SL complessiva dell'attività commerciale esistente, 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 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;
4. Per la quota di superfici aggiuntive di cui al comma precedente è richiesta la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza (secondo le indicazioni del Piano dei Servizi). È richiesta, inoltre, la verifica (con eventuale adeguamento) dei parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 10 per l'intera superficie commerciale.

Art. 46. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua 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 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT, assumono i seguenti indirizzi generali:
 - congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue la città;
 - 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.
2. Per le strutture esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, mantenendo come parametri edilizi ed urbanistici massimi realizzabili quelli esistenti.

Art. 47. REQUISITI GENERALI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITARequisiti di parcheggio pertinenziale

1. In tutti gli interventi, da realizzarsi con strumento attuativo ai sensi del precedente art. 43 comm5, di realizzazione e/o insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali nella quantità minima di 1/3 della SL in progetto. All'interno della *città storica entro le mura* (A1, così come definito e identificato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole e dalle presenti norme) la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere parzialmente o totalmente monetizzata e le risorse derivanti saranno utilizzate dall'Amministrazione per integrare/potenziare/qualificare il sistema dei parcheggi pubblici o altri interventi connessi all'accessibilità del centro cittadino.
2. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali alle Medie Strutture di Vendita non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale. Queste aree potranno concorrere ad aumentare la dotazione di parcheggi privati ma non possono essere computate nella verifica della dotazione minima di parcheggi pertinenziali; 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.

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

3. Ogni Media Struttura di Vendita 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 e nell'addensamento commerciale di integrazione del centro* possono essere utilizzati anche spazi pubblici appositamente individuati sulla carreggiata nonché aree appositamente destinate allo scopo in altre aree pubbliche e/o private ritenute adeguate dall'Amministrazione comunale.
4. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino 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.
5. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie massima di 2.500 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.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

6. Le Medie Strutture di Vendita devono disporre di marciapiede o adeguato spazio per l'accessibilità in sicurezza dei pedoni (come, ad esempio, area pedonale o a traffico limitato, 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.