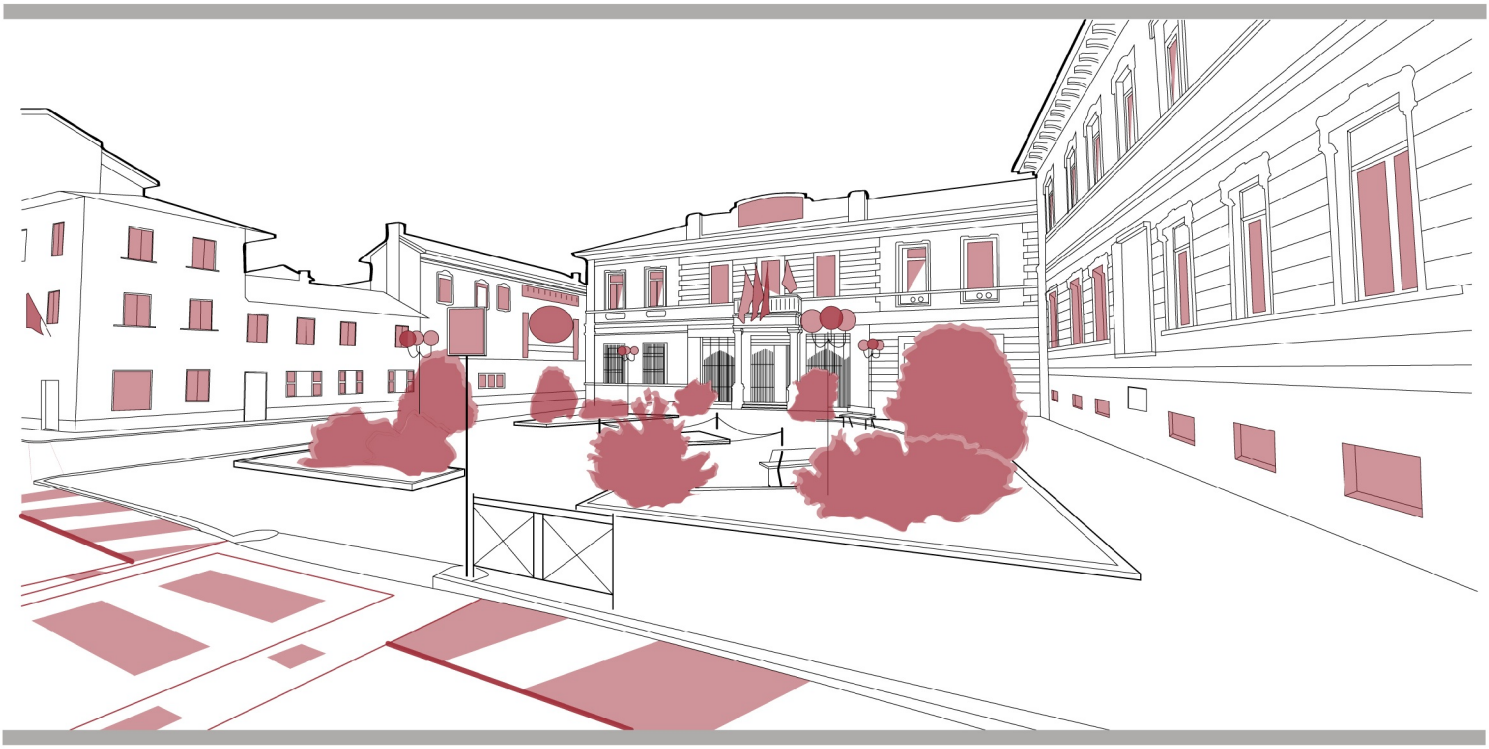
COMUNE DI CASSOLNOVO
(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: NORMATIVA DI PIANO

Modificato a seguito delle controdeduzioni

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica

UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco
Luigi Parolo

Assessore all'urbanistica
Alessandro Ramponi

Segretario comunale
Antonia Schiapacassa

Responsabile Settore Urbanistica-Edilizia privata
Sara Magnani

Gruppo di lavoro ufficio tenico

Maria Bozzolan

Scala

Data
Aprile 2024

Allegato:
RR02

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3

Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE 3

Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA 4

Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI. 4

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

Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI. 5

Art. 6. DISTANZE 7

Art. 7. RECINZIONI 10

Art. 8. ALLINEAMENTO 11

Art. 9. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO 11

TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE 16

Art. 10. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 16

Art. 11. PARCHEGGI PERTINENZIALI 17

Art. 12. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO 18

Art. 13. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI 19

Art. 14. AREE DI PERTINENZA 19

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO 21

Art. 15. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO 21

Art. 16. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE 22

Art. 17. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: MODALITÀ DI INTERVENTO 24

Art. 18. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: NORME PARTICOLARI 26

Art. 19. AMBITO DI SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ STORICA (ASIS) 30

Art. 20. AMBITI RESIDENZIALI (B1) 32

Art. 21. INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO (B3) 34

Art. 22. VUOTI URBANI (B4) 36

Art. 23. AREE NON SOGGETTE A DIRITTI EDIFICATORI (B5) 37

Art. 24. AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE 37

Art. 25. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1) 38

Art. 26. AREE AGRICOLE INTERNE (E1) 39

Art. 27. AREE AGRICOLE ESTERNE (E2) 41

Art. 28. AREE PAESAGGISTICHE ED ECOLOGICHE 42

TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI, INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE 44

Art. 29. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (G) 44

Art. 30. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 45

Art. 31. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI 46

Art. 32. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI 47

Art. 33. AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI 48

Art. 34. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA 48

Art. 35. RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLA SP206 50

Art. 36. VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO LANGOSCO 50

TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE 52

Art. 37. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI. 52

Art. 38. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI 52

Art. 39. VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI 52

Art. 40. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI. 54

Art. 41. RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE 54

TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO 55

Art. 42. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE 55

Art. 43. NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE 55

Art. 44. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE 57

Art. 45. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI 59

Art. 46. CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI 61

Art. 47. CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA 62

Art. 48. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA 64

Art. 49. REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI 65

Art. 50. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI 66

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

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

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

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

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
   - RR01 Relazione generale
   - RR02 Analisi e strategie per il commercio
   - RR03 Norme di attuazione
   - RR04 Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi

- RT01 Azzonamento: intero territorio comunale (1:10.000)
- RT01.1 Azzonamento: ambito urbano (1:5.000)
- RT01.2 Azzonamento: ambito urbano (1:2.000)
- RT01.3 Azzonamento: ambito urbano (1:2.000)
- RT02 Modificazioni del perimetro di Iniziativa Comunale (IC)
- RT03 Carta del consumo di suolo

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

Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale e qui richiamati all'allegato 1 delle presenti norme.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica (da utilizzarsi per il calcolo del Volume urbanistico), così come definita all'allegato 1, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SCOP) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come descritti dal Regolamento Edilizio (art.62).

4. In riferimento all'applicazione del parametro dell'altezza degli edifici (H) e alla definizione di cui al comma 1, il parametro 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 qualora i progetti edilizi prevedano la realizzazione di piani seminterrati/interrati che presentano porzioni di muratura perimetrale non controterra.

5. Ad integrazione delle definizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, laddove richiamati dalle presenti norme, si considera:

   a. **Superficie Permeabile (SP)** = porzione di superficie mantenuta a prato, sterrato senza la presenza di alcuna pavimentazione (anche se di tipo drenante)

   b. **Superficie Scoperta** = Porzione di superficie fondiaria al netto delle aree rientranti nella Superficie coperta (SCOP).

   c. **Corpo accessorio** = È considerato corpo accessorio quell'edificio complementare ad uno (o più) edifici principali, che può essere autonomo o costituire 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, con altezza massima pari a 3,5 m.

   d. **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.

   e. **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).

   f. **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.

Art. 6. DISTANZE

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

2. **Distanze minime tra edifici**

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

Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente, fermo restando l'applicazione dei presupposti di cui alla legge di conversione del D.L. n. 69/2013.

Fra gli edifici principali e i corpi accessori sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto precedente fino ad una distanza minima di m 3,00 o costruiti in aderenza.

3. **Distanza minima dalle strade**

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

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

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

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, fermo restando l'applicazione della *Distanza minima tra edifici* di cui al punto precedente.

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

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

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

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

4. **Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà**

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

In deroga alla precedente indicazione e a quella di cui al comma successivo, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine, purché questa parete sia dell'edificio principale e non di corpi accessori. La nuova costruzione potrà essere realizzata lungo tutto il lato di confine compromesso;
- nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali appartenenti agli Ambiti residenziali (B1) di cui al successivo art. 15 comma 1, comprendenti fino a 2 unità immobiliari abitative, è consentita l'edificazione di edifici/corpi accessori in aderenza ai confini di proprietà e/o all'edificio principale con limite di m². 40,00 di SCOP per ogni unità immobiliare detraendo eventuali corpi accessori già esistenti. Tali accessori devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (Rc), l'altezza massima di mt. 3,00 come da Codice Civile, devono rispettare le distanze dalle strade di cui al precedente punto 3 e con riferimento alla distanza dai fabbricati devono rispettare le sole norme dell'art. 873 del C.C.;. Per la realizzazione di tali accessori non è richiesta la stipula di una convenzione tra le proprietà confinanti. Quantità superiori possono essere realizzate previo convenzionamento tra le parti debitamente trascritto nei registri immobiliari;
- nell'ASIS, così come identificato nelle tavole di azzonamento, data la particolare conformazione delle proprietà ed anche in riferimento a unità abitative facenti parte la stessa proprietà ma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione (NAF), è ammessa la realizzazione di corpi accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite complessivo di m². 30,00 di SCOP ed altezza massima di mt. 3,00 come da Codice Civile, detraendo eventuali edifici accessori già esistenti. Per la realizzazione di tali accessori non è richiesta la stipula di una convenzione tra le proprietà confinanti. Quantità superiori possono essere realizzate previo convenzionamento tra le parti debitamente trascritto nei registri immobiliari;

- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. 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 Nuclei di Antica Formazione (NAF) in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme (art. 17 e 18) e dal Regolamento Edilizio;
- per la realizzazione di costruzioni accessorie (o porzioni accessorie legate all'edificio principale) interrate.

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

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e 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. **Distanza minima degli edifici dai confini di zona**

Al fine di salvaguardare le diverse zone urbanistiche, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti (compresa la demolizione e ricostruzione) si prescrive il mantenimento di una distanza minima dai confini pari a:

a) m 10 nel caso in cui il confine del lotto di intervento coincida con il cambio di ambito urbanistico tra *Ambiti prevalentemente residenziali* e *Ambiti prevalentemente produttivi* (secondo la classificazione di cui al successivo art. 15);

b) m 10 nel caso in cui il confine del lotto di intervento coincida con il cambio di ambito urbanistico tra *Ambiti prevalentemente residenziali* e *Ambiti agricoli esterni (E2)* (secondo la classificazione di cui al successivo art. 15);

c) m 10 nel caso in cui il confine del lotto di intervento coincida con il cambio di ambito urbanistico tra *Ambiti prevalentemente produttivi* e *Tessuto rurale* (secondo la classificazione di cui al successivo art. 15);

d) m 5 in tutti gli altri casi.

6. All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse distanze diverse a quelle di cui ai precedenti commi purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo.

Art. 7. RECINZIONI

1. Nel Tessuto Urbano Consolidato le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici devono essere di tipo aperto (con rapporto vuoto/pieno massimo del 50% ove la parte piena continua non può superare lo sviluppo lineare di m 5,00) con un'altezza massima di m. 2,50 di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura; quelle tra lotti privati edificati/edificabili possono essere di tipo pieno.

2. Nell'ASIS le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici, i lotti privati e i percorsi ciclo-pedonali e/o carrabili (anche se privati e funzionali/a servizio di altre unità immobiliari) devono essere di tipo esclusivamente aperto (con rapporto vuoto/pieno massimo del 80% ove la parte piena continua non può superare lo sviluppo lineare di m 2,00) con un'altezza massima di m. 2,50 di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura.

3. Nel NAF vale quanto indicato al successivo art. 18 comma 17. Sono, comunque, da rispettate le norme del Codice Civile riguardo le distanze tra parete finestrata e muratura piena.

4. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi.
5. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in conformità del presente articolo.

Art. 8. ALLINEAMENTO

1. In deroga a 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), fatto salvo l'applicazione della Distanza minima tra edifici di cui all'art. 6 comma 2.
2. Al fine di tutelare e preservare le fronti unitarie esistenti, le tavole di azzonamento di cui all'art. 4 individuano le cortine edilizie esistenti, da mantenere, preservare e/o completare, fermo restando l'applicazione dei presupposti di cui alla legge di conversione del D.L. n. 69/2013.
3. 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. 9. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

4. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva, commerciale, terziario, ricettiva, agricola, servizi, servizi per il culto, centri di telefonia in sede fissa, gioco d'azzardo lecito.

5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

1. Destinazione residenziale (dR):

1.1. Edifici di civile abitazione.

2. Destinazione produttiva (dP):

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

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

Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del 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.

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

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

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

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

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

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

2.8. attività di logistica.

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

3.1. esercizi di vicinato, fino a 150 mq di Sv;

3.2. medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di Sv (MSV1);

3.3. medie strutture di vendita, da 501 a 1.500 mq di Sv (MSV2);

3.4. grandi strutture di vendita, oltre i 1.500 mq di Sv;

3.5. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

3.6. commercio all'ingrosso;

3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;

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

3.9. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;

3.10. phone center e internet point.

4. Destinazione terziaria (dT):

4.1 uffici e studi professionali privati;

4.2. banche;

4.3. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i. ed altre agenzie;

4.4. attività di elaborazione e gestione dati;

4.5. servizi privati di interesse collettivo (impianti sportivi, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private);

4.6. attrezzature socio-sanitarie (sono comprese le attività legate all'assistenza socio sanitaria, ambulatoriale, centri di analisi e di ricerca). Si considerano equiparati a tali attrezzature anche le strutture realizzabili ai sensi della D.gr. 7776 del 17 gennaio 2018 "Comunità Alloggio Sociale Anziani" (C.A.S.A.). Queste ultime possono, quindi, essere realizzate anche (oltre alle condizioni definite dalla stessa D.gr.) anche nei tessuti dove è ammissibile la presente destinazione

4.7. servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità)

4.8. case funerarie, sale del comiato e servizi mortuari;

5. Destinazione ricettiva (dRi):

5.1. attività ricettive alberghiere;

5.2. attività ricettive non alberghiere;

5.3. attività ricettive all'aria aperta;

5.4. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL.

6. Destinazione agricola (dA):

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

7. Destinazione per Servizi (dS):

7.1. servizi culturali;

7.2. servizi sociali;

7.3. servizi assistenziali;

7.4. servizi sanitari;

7.5. servizi amministrativi;

7.6. servizi per l'istruzione e la formazione;

7.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);

7.8. servizi tecnologici.

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

8.1. immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;

8.2. immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

8.3. immobili, nell'esercizio del ministero pastorale, adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

9. Gioco d'azzardo lecito

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse,

sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

6. Per ogni singola zona, negli articoli successivi, verranno specificate le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezioni della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo di cui al punto precedente installabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato nei limiti di quanto indicato allo stesso punto 9 del comma 5.

7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria.

TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

Art. 10. 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 azzonamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3. Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti B (anche comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

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

4. Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti D (anche comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	**Modalità attuativa**	**Dotazione aree di interesse pubblico**
Fino a 5.000 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	-
Oltre 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Secondo quanto definito all'art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione

5. Le soglie dimensionali definite dai precedenti commi 3-4 non si applicano (per le quali, pertanto, si può intervenire attraverso titolo abilitativo diretto):
   a. a quegli interventi riguardanti superfici "accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio;
   b. agli interventi che riguardano non più del 10% della SL esistente o di quella massima insediabile in applicazione degli Indici della rispettiva zona di appartenenza;
   c. agli interventi in applicazione degli incentivi di cui all'art. 34 delle presenti norme.
6. Gli strumenti di attuazione del *Nucleo di Antica Formazione* (A1) e degli *Insediamenti rurali* (A2) sono definiti nelle modalità di intervento dei rispettivi articoli.
7. Gli interventi edilizi che interessano oltre 5.000 mq di SF o ST (e, quindi, in applicazione del comma 3 e 4 avvengono attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato a seconda del tessuto di appartenenza) devono raggiungere un punteggio minimo di *qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 39) di 40 punti.
8. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
9. La progettazione degli spazi pubblici e privati nonché la composizione urbana degli interventi oggetto di Piano Attuativo deve seguire la UNI/PDR 48:2018 "*sicurezza urbana-quadro normativo, terminologia e modelli attivi per pianificare, progettare, realizzare e gestire soluzioni di sicurezza urbana*".
10. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Art. 11. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, comprendendo tutti gli spazi di manovra ai sensi della L. 122/89.
2. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali pari a quella stabilita dalla L.122/1989 (ovvero 1 mq ogni 10 mc di Volume urbanistico) con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare. Gli interventi ristrutturazione edilizia con modifica delle unità immobiliari comportano la necessità di dotare con un minimo di 1 posti auto ogni nuova unità immobiliare.

3. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento; i posti auto potranno essere ricavati, in base alle soluzioni progettuali, in box/garage in soprassuolo/sottosuolo, in spazi aperti interni alla proprietà. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione (A1), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.
4. Nel caso di nuove costruzioni in ampliamento di edifici esistenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere altresì garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.
5. Per le attività commerciali sono da rispettare le indicazioni di cui al Titolo VI.

Art. 12. 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. 9bis del D.P.R. 380/01.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.
3. Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali assentite, con opere e senza opere edilizie.
4. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano, secondo le indicazioni del piano.
5. I cambi di destinazioni d'uso di edifici o di parti di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli edifici attuato con o senza opere edilizie implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

7. In tutto l'ambito definito come Tessuto Urbano Consolidato dalle tavole di azzonamento 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 parziale agli indici e parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza. Tale recupero, infatti, non deve aumentare l'altezza esistente, non deve innalzare l'indice IC, non deve introdurre un incremento della sagoma dell'edificio, deve mantenere le 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. 11. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.

Art. 13. 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 zona A (ovvero all'interno degli Ambiti storico-testimoniali di cui al successivo art. 15 comma 1) si attuano, in merito alla deroga dell'altezza massima degli edifici, quanto disposto dall'art. 64 comma 1 della L.r. 12/05.
5. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 14. AREE DI PERTINENZA

1. Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso, e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati. Il rapporto di pertinenza tra un'area e uno o più edifici deve essere registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

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

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO

Art. 15. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

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

<u>Tessuto Urbano Consolidato:</u>

a) Ambiti storico-testimoniali (A):
   - Nucleo di Antica Formazione (A1)
   - Insediamenti rurali (A2)

b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):
   - Ambito di salvaguardia dell'identità storica (ASIS)
   - Ambiti residenziali (B1)
   - Insediamenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico (B3)
   - Vuoti urbani (B4)
   - Aree non soggette a diritti edificatori (B5)

c) Ambiti prevalentemente lavorativi (D):
   - Ambiti lavorativi ed economici (D1)

d) Ambiti di rifunzionalizzazione

e) Piani Attuativi in itinere (G)

f) Ambito di rispetto cimiteriale (F)

g) Distributori carburante

<u>Tessuto rurale:</u>

h) Ambiti agricoli (E)
   - Ambiti agricoli interni (E1)
   - Ambiti agricoli esterni (E2)

<u>Aree paesaggistiche ed ecologiche</u>

<u>Zone destinate alla viabilità</u>

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Art. 16. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE

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

urbanistica, ambientale e funzionale dei tessuti che li compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti.

5. Per gli edifici di cui al presente articolo vengono definite le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le tipologie d'intervento.

6. l Nuclei di antica formazione (A1) sono costituiti da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.

7. Gli *insediamenti rurali* (A2), identificati in maniera puntuale nelle tavole di azzonamento, rappresentano una serie di ambiti, edifici (singoli o aggregati) di origine rurale o di insediamenti storici, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, sia ancora attivi sia in parte (o tutto) non più destinati all'utilizzo originario (prettamente agricolo), che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di valore storico e culturale da salvaguardare, conservare, recuperare e valorizzare. Le possibilità di intervento sono così disciplinate:

    a. *insediamenti rurali dismessi* - al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, il Piano delle Regole individua gli edifici da sottoporre a specifica normativa gli insediamenti rurali dismessi dalle attività agricole, così come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per tali insediamenti di applicano le indicazioni dell'elaborato RR03 *Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi*;

    b. *insediamenti rurali attivi* - per gli insediamenti rurali attivi, appositamente identificati nelle tavole di azzonamento, attraverso l'applicazione dell'art. 26 e 27 (a seconda del ricadere internamente o esternamente al perimetro di iniziativa comunale IC).

8. Gli ambiti storico-testimoniali (A1 e A2) sono dichiarate "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

9. Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione possono essere oggetto di interventi edilizi eccedenti le possibilità espresse in ogni singola modalità di intervento di cui all'articolo successivo. In particolare, possono essere oggetto, in applicazione dell'art.3 comma 4

delle norme del Piano dei Servizi (SR02 Norme di attuazione), di ampliamenti e/o nuove costruzioni strettamente connesse e funzionali al servizio stesso.

Art. 17. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, del D.P.R. 380/2001. È ammessa, inoltre, la nuova costruzione, sempre ai sensi del D.P.R. 380/2001, con le limitazioni di cui al successivo punto 4.

2. **Destinazioni d'uso**

   Destinazione principale: dR (destinazione residenziale)

   Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione produttiva: 2.2 attività artigianali non compatibili con la residenza; 2.3 fabbriche e attività industriali; 2.4 uffici e attività funzionali all'uso industriale; 2.7 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo; 2.8 attività di logistica) – dC (destinazione commerciale: 3.2 medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di SV; 3.3 medie strutture di vendita da 501 a 1.500 mq di SV; 3.4 grandi strutture di vendita; 3.6 commercio all'ingrosso; 3.7 discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.9 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10 phone center e internet point) – dT (destinazione terziaria: 4.8 case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari); dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

3. **Parametri edilizi ed urbanistici**
   a. IF = IF esistente
   b. IC = IC esistente
   c. H = H esistente
   d. P = vedi art. 11

4. **Modalità di intervento**

   La nuova costruzione, così come definita dal D.P.R. 380/01, è ammessa:

   a. per la trasformazione delle seguenti superfici accessorie in Superficie Lorda (SL): le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati; i porticati e le tettoie aperti per il 50% (o meno) del loro perimetro, ad esclusione di quelli connessi con attività produttive/artigianali.

   b. Per il recupero dei volumi di origine rurale (in applicazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente punto 2) rispettando però le quantità urbanistiche-edilizie e le distanze da confini e

strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento della SCOP, non aumento della sagoma dell'edificio). Questa nuova costruzione comporta la corrispondente corresponsione del contributo di costruzione; tale intervento implica, inoltre, l'obbligo di reperire posti auto, come definito all'art. 11. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.

c. Per la realizzazione di corpi accessori in misura massima del 10% della SL dell'unità immobiliare a cui sono collegati pertinenzialmente, con un minimo garantito di 15 mq ed un massimo di 30 mq). Tale realizzazione potrà essere in deroga al parametro dell'Indice di Copertura (IC) e delle distanze dai confini di proprietà purché si dimostri che tale edificio non ostruisca/impedisca/renda difficoltosa la circolazione (se ricadente in spazi cortilizi, ancorché di proprietà privata).

5. Non é consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma esclusivamente nel caso in cui, negli interventi finalizzati al recupero abitativo degli immobili, anche attraverso traslazione interna dei solai, sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento ai necessari requisiti igienico-sanitari: il tal caso è ammesso il sopralzo delle altezze di gronda e/o di colmo del minimo necessario per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.

6. È possibile predisporre Piani di Recupero, ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78. Per gli eventuali interventi previsti dai Piani di Recupero si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:

   a. <u>Limiti di densità edilizia</u>

      Gli interventi non devono superare le densità edilizie esistenti. Viene qui attribuito un incremento del 10% del Volume geometrico esistente agli interventi ricompresi in piani aventi per finalità la riqualificazione urbana e il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli "ordinari" (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

   b. <u>Limiti di altezza degli edifici</u>

      Le altezze massime non devono superare l'altezza media degli edifici circostanti per un intorno urbano pari a 30 m dal perimetro dell'area di intervento.

   c. <u>Limiti di distanza</u>

Le distanze nei confronti degli edifici esterni all'area di intervento non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra questi e i volumi edificati preesistenti oggetto di Piano di Recupero, fermo restando l'applicazione dei presupposti di cui alla legge di conversione del D.L. n. 69/2013.

d. Nuova costruzione

La nuova costruzione, così come definita dal D.P.R. 380/01, è ammessa per la modifica della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, compresa la variazione dell'altezza (col rispetto del precedente punto b) degli edifici esistenti al fine di un miglior recupero e risanamento delle volumetrie esistenti purché questi non costituiscano cortina edilizia (che, eventualmente, va mantenuta nella sua costituzione tipologica).

Sempre all'interno di un Piano di Recupero è ammessa la realizzazione di corpi accessori, in particolare destinati alla realizzazione di box, in ragione di un corpo accessorio per unità immobiliare, qualora si dimostri che tale edificio non ostruisca/impedisca/renda difficoltosa la circolazione (se ricadente in spazi cortilizi, ancorché di proprietà privata).

Art. 18. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: NORME PARTICOLARI

1. **Demolizioni -** Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico.
2. **Murature in genere -** Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. È consentito intonacare le murature sopra indicate se realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) solamente per interventi riguardanti l'efficientamento energetico degli spazi interni.
3. **Aperture -** Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
4. **Mantenimento di archi e volte -** È proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradossatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell'arco e di grandezza pari all'arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell'arco stesso.

5. **Sostituzione di solai** - I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.

6. **Trattamento delle aperture** - La riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate.

7. **Demolizione di volumi superfatti –** Negli interventi di ristrutturazione, quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., essi devono essere demoliti.

8. **Coperture –** Per le coperture valgono le seguenti indicazioni di realizzazione:

   a. a falde inclinate con il manto costituito da coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minima del 30% e massima del 50%.

   b. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard".

   c. I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile.

   d. È ammessa la realizzazione di coperture piane per corpi accessori se del tipo "tetto verde" o per la realizzazione di terrazzi.

   e. Al fine di incentivare lo smaltimento di manti di coperture in cemento amianto è consentita la loro sostituzione, mantenendo inalterate le pendenze preesistenti della copertura, con lastre in fibrocemento o pannelli in lamiera grecata coibentata nel colore testa di moro.

   f. Sono consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti solo se abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale.

   g. Sono anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili per i locali non abitabili. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati. Saranno vietati i seguenti elementi:

abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

9. **Gronde e canali -** Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 100. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata preferibilmente con elementi di travi in legno a vista colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati fino ad almeno metri 1,90 minima dal piano di calpestio. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

10. **Murature esterne -** Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. Le murature dovranno essere intonacate, tinteggiate o colorate in pasta; le finiture esterne delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso dovranno riprendere i colori originali, se documentabili; ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ai colori della terra. È consentito l'uso del mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato. Tutti gli interventi riguardanti la modifica dell'aspetto esteriore delle unità immobiliari dovranno richiedere l'espressione di un parere preventivo positivo da parte della Commissione per il Paesaggio.

11. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da m 0,50 a m 1,20, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate.

12. **Ringhiere e cancellate -** I parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a m 0,50.

13. **Infissi e serramenti esterni -** Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.).Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già esistenti e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzati con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. È possibile istallare antoni in legno e/o cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne dei cortili aperti su strada pubblica.

14. **Ballatoi -** I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

15. **Aggetti diversi dai ballatoi –** è possibile realizzare balconi in aggetto, se non prospicienti su spazi pubblici, costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente) o, ove non ritenuto opportuno, in cemento armato. Saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti. L'inserimento di tali elementi dovrà essere valutato all'interno del procedimento di Autorizzazione Paesaggistica.

16. **Spazi esterni -** Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. La sistemazione di tali elementi dovrà essere attentamente valutata all'interno del procedimento di Autorizzazione Paesaggistica.

17. **Recinzioni –** Nei Nuclei di Antica Formazione sono vietate in via ordinaria le recinzioni. Sono previste particolari deroghe, per le quali ne è ammessa la realizzazione:
    a. Al fine di tutelare e delimitare attività commerciali (destinazioni d'uso dC);
    b. Per la prosecuzione di recinzioni previste e/o esistenti all'interno dell'Ambito di Salvaguardia dell'Identità Storica (ASIS) al fine di delimitare proprietà private;
    c. Lungo Via Montebello, per le aree prospicienti la viabilità pubblica principale.
18. Con il supporto e giudizio positivo della Commissione del Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.

Art. 19. AMBITO DI SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ STORICA (ASIS)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Cassolnovo a ridosso del nucleo di antica formazione centrale in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il completamento del tessuto urbano, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale, garantendo un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili secondo un disegno organico e complessivo.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR (destinazione residenziale)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione produttiva: 2.2 attività artigianali non compatibili con la residenza; 2.3 fabbriche e attività industriali; 2.4 uffici e attività funzionali all'uso industriale; 2.7 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo; 2.8 attività di logistica) – dC (destinazione commerciale: 3.2 medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di SV; 3.3 medie strutture di vendita da 501 a 1.500 mq di SV; 3.4 grandi strutture di vendita; 3.6 commercio all'ingrosso; 3.7 discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.9 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10

phone center e internet point) – dT (destinazione terziaria: 4.8 case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a) IF = 0,30 mq/mq
b) IC= 1/2
c) P = vedi art. 11
d) SP =30% della SF
e) H = 10,00 m

5. Modalità di intervento

Ai fini di qualificare gli interventi dal punto di vista tipologico, materico e paesaggistico, gli obiettivi di progettazione degli interventi devono rispettare quanto prescritto dall'articolo 18.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla previsione negli elaborati progettuali di idonei ed adeguati percorsi ciclo-pedonali e/o carrabili in grado di interconnettere il previsto intervento con le aree di circolazione pubblica. Tali percorsi devono svolgersi su aree di proprietà del richiedente l'intervento edilizio o su aree espressamente gravate di apposito diritto di passo. Tali percorsi, inoltre, se di proprietà del richiedente, devono essere oggetto della progettazione degli interventi ovvero indicare sezioni, stradali, materiali di pavimentazione, eventuali recinzioni ed aree a verde.

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 10.

Ogni nuovo titolo abilitativo a carattere edilizio che preveda interventi di nuova costruzione, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature in ragione di 1 albero ogni 100 mq di Superficie permeabile (SP), selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 10:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti;

- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;
- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente in volume urbanistico residenziale (rispettando tutti i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 ad eccezione dell'IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 20. AMBITI RESIDENZIALI (B1)

1. Descrizione

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

2. Finalità

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

3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR (destinazione residenziale)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione produttiva: 2.2 attività artigianali non compatibili con la residenza; 2.3 fabbriche e attività industriali; 2.4 uffici e attività funzionali all'uso industriale; 2.7 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo; 2.8 attività di logistica) – dC (destinazione commerciale: 3.4 grandi strutture di vendita; 3.6 commercio all'ingrosso; 3.7 discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.9 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10 phone center e internet point) – dT (destinazione terziaria: 4.8 case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

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

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a. IF = 0,30 mq/mq
b. IC= 1/2
c. P = vedi art. 11
d. SP =30% della SF

e. H = 10,00 m

5. Modalità di intervento

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 10.

Ogni nuovo titolo abilitativo che preveda interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazione che interessa anche le parti esterne del lotto di intervento (ovvero giardino, pavimentazioni in genere, aiuole e tutti le diverse possibili sistemazioni degli spazi esterni) comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature in ragione di 1 albero ogni 100 mq di Superficie permeabile (SP), selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 10:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti;
- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;
- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente in volume urbanistico residenziale (rispettando tutti i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 ad eccezione dell'IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente nonché nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti agli *ambiti agricoli* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui all'articolo 26 e 27, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi cosi come indicato dall'*abaco degli interventi* dell'elaborato DR02 del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

Art. 21. INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO (B3)

1. Descrizione

Si tratta di singoli edifici o complessi 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 destinazione 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.

2. Finalità

Gli interventi devono 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.

Per tali edifici gli interventi sono mirati, inoltre, alla valorizzazione degli aspetti di interesse non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente.

3. Destinazioni d'uso

Villa, Villino, Edilizia storica connessa ad attività produttive:

Destinazione principale: dR (destinazione residenziale)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione produttiva: 2.2 attività artigianali non compatibili con la residenza; 2.3 fabbriche e attività industriali; 2.4 uffici e attività funzionali all'uso industriale; 2.7 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo; 2.8 attività di logistica) – dC (destinazione commerciale: 3.2 medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di SV; 3.3 medie strutture di vendita da 501 a 1.500 mq di SV; 3.4 grandi strutture di vendita; 3.6 commercio all'ingrosso; 3.7 discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.9 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10 phone center e internet point) – dT (destinazione terziaria: 4.8 case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

Archeologia industriale:

Destinazione principale: dP (destinazione produttiva) e dT (destinazione terziaria)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione residenziale) - dC (destinazione commerciale: 3.2 medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di SV; 3.3 medie strutture di vendita da 501 a 1.500 mq di SV; 3.4 grandi strutture di vendita) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola) - dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a. IF = esistente
b. IC= esistente
c. P = vedi art. 11
d. SP =esistente
e. H = esistente

5. Modalità di intervento

Le modalità attuative degli interventi devono essere applicate nell'ottica della valorizzazione degli elementi propri (storico- testimoniale e/o architettonico-paesaggistico) e della valorizzazione degli aspetti ecologico-ambientali. In particolare sugli edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17.

In deroga ai parametri di cui al punto 4, per quegli edifici in cui sia dimostrata, tramite accurato rilievo dell'area (anche fotografico e di repertorio storico), la mancanza di box o locali rustici (che possano adeguatamente essere recuperati quali spazi per il ricovero delle autovetture) ovvero la loro presenza ma in quantità insufficiente, è ammessa la possibilità di realizzare superfici accessorie di ampiezza massima pari a 40mq ad unità immobiliare. Tali superfici possono costituire un corpo accessorio ovvero un edificio autonomo e separato dal principale.

In deroga ai parametri di cui al punto 4, è possibile demolire e ricomporre edifici accessori (sia con caratteristiche di abitabilità sia non abitabili), anche in posizione diversa rispetto all'esistente, al fine di creare superfici maggiormente usufruibili purché questi siano legittimamente edificati e privi di valenza storico/architettonica (da comprovare tramite relazione tecnica asseverata allegata al progetto edilizio). In tal caso devono essere rispettate, comunque, le seguenti indicazioni: distanza dall'edificio principale (villa o complesso immobiliare) pari a 1,5 volte l'altezza dell'edificio principale stesso; rispetto delle caratteristiche principali degli spazi aperti (giardino storico e alberature) da verificare all'interno della relazione tecnica asseverata; altezza massima del nuovo edificio pari all'altezza dell'edificio oggetto di accorpamento; attuazione della trasformazione mediante intervento edilizio diretto convenzionato.

Tutti gli interventi rientranti nelle casistiche di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017, sia che riguardino gli edifici principali sia che coinvolgono aree e costruzioni pertinenziali, devono ottenere giudizio positivo della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 80 della L.r. 12/05 che, pertanto, costituisce organo di supporto per la valutazione del progetto.

Art. 22. VUOTI URBANI (B4)

1. Descrizione

Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino, a parco 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 alla conservazione della configurazione attuale.

3. Destinazioni d'uso

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

i. Edifici accessori connessi con il tessuto residenziale purché si preveda una sistemazione del soprassuolo con giardino privato, orti o altra tipologia di sistemazione a verde;

ii. Giardini privati;

iii. Orti e spazi di coltivazione ad uso familiare;

iv. Piscine private;

v. Superfici pavimentate o, in generale, rese non permeabili (fino ad un massimo del 10% dell'estensione dell'area di intervento).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

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

5. Norme particolari

È ammessa la possibilità di realizzare recinzione naturaliformi e/o barriere verdi cosi come indicato dall'*abaco degli interventi* dell'elaborato DR02 del Documento di Piano.

Art. 23. AREE NON SOGGETTE A DIRITTI EDIFICATORI (B5)

1. Descrizione

Rappresentano singoli lotti sui quali le rispettive proprietà hanno rinunciato ai diritti edificatori assegnati dal PGT al tessuto residenziale.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono volte alla conservazione della configurazione attuale.

3. Destinazioni d'uso

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

i. Giardini privati;

ii. Orti e spazi di coltivazione ad uso familiare;

4. Parametri urbanistici ed edilizi

f. IF = -

g. IC = -

h. P = -

i. SP = -

j. H = -

5. Norme particolari

Non trova applicazione l'art. 92 comma 1 del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 24. AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

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

3. Le modalità di attuazione dei singoli ambiti sono definite puntualmente alle schede allegate alle presenti norme.

Art. 25. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano in cui si concentrano le attività lavorative (siano esse di carattere industriale/artigianale, commerciale o terziario) che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni consistenti e sono destinate ad ulteriori cambianti 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 principale: dP (destinazione produttiva) e dT (destinazione terziaria)

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR (destinazione residenziale) – dC (destinazione commerciale: 3.4 grandi strutture di vendita) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

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

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

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a. IF = 0,80 mq/mq o esistente
b. IC = 75% o esistente
c. P = vedi art. 11
d. SP = 15% della SF.
e. H = 15,00

- Non concorrono al calcolo dell'Indice di Copertura (IC) i silos, serbatoi e ogni altro volume tecnico.

5. Criteri di attuazione

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

6. Modalità di intervento

La modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 10.

Ogni nuovo titolo abilitativo che preveda interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazione che interessa anche le parti esterne del lotto di intervento (ovvero giardino, pavimentazioni in genere, aiuole e tutti le diverse possibili sistemazioni degli spazi esterni) comporta l'obbligo di assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature in ragione di 1 albero ogni 200 mq di Superficie scoperta (art. 5 comma 5 lettera a), selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente nonché nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti agli *ambiti agricoli* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui all'articolo 26 e 27, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi cosi come indicato dall'*abaco degli interventi* dell'elaborato DR02 del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

Art. 26. AREE AGRICOLE INTERNE (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 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;
   - 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;

- 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 specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

6. Sugli immobili facenti parte degli "insediamenti rurali attivi" di cui all'art. 16 si applicano, laddove possibile, le *Norme particolari* di cui all'art. 18.

7. Per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola (e le aree a loro pertinenziali), appositamente individuati nelle tavole di azzonamento, tramite intervento edilizio diretto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (ovvero demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente); 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:

   - Destinazione principale: dR (destinazione residenziale)

   - Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (destinazione produttiva) – dC (destinazione commerciale: 3.2 medie strutture di vendita, da 151 a 500 mq di SV; 3.3 medie strutture di vendita da 501 a 1.500 mq di SV; 3.4 grandi strutture di vendita; 3.6 commercio all'ingrosso; 3.7 discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago; 3.9 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale; 3.10 phone center e internet point) – dT (destinazione terziaria: 4.1 uffici e studi professionali privati;

banche; attività di intermediazione; attività di elaborazione e gestione dati; servizi assistenziali e sociali privati; 4.8 case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari) - dRi (destinazione ricettiva: 5.3 attività ricettive all'aria aperta) - dA (destinazione agricola)– dSC (destinazione per Servizi per il Culto: ad eccezione di quelle già esistenti).

- SL = esistente + 10%
- H = esistente
- Ic = 25%
- SP = 30%.

8. Negli ambiti agricoli è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari; possono avere una superficie massima di 10,00 mq ed un'altezza massima di m 2,50. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0.
9. 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).

Art. 27. AREE AGRICOLE ESTERNE (E2)

1. Fanno parte degli ambiti E2 le parti del territorio utilizzate per attività agricole esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (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. Sugli immobili facenti parte degli "insediamenti rurali attivi" di cui all'art. 16 si applicano, laddove

possibile, le *Norme particolari* di cui all'art. 18.

5. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici di cui al precedente comma 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, dal "regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi" e dagli art. 8.c.7 e 9.g.7 del P.T.C. stesso (D.g.r n . 7 /5983 del 2001 d el Parco Regionale e D cr n . 7/919 d el 2003 d el Parco Naturale).

6. 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).

Art. 28. AREE PAESAGGISTICHE ED ECOLOGICHE

1. Nelle aree così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e non sono ammessi nuovi edifici.

2. La sistemazione superficiale delle aree può essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

   - Venga mantenuta una fascia verde drenante di ampiezza pari ad almeno 10m posizionata lungo la viabilità pubblica (se presente) ovvero in adiacenza alle edificazioni esterne. Tale fascia dovrà essere adeguatamente piantumata con alberature ad alto fusto con interposti arbusti ad altezza variabile tali da costituire una adeguata barriera visiva e percettiva;

   - L'eventuale presenza di elementi del sistema irriguo (pubblico o privato) venga adeguatamente protetta dalle attività antropiche mediante interventi di sistemazione delle sponde e di ulteriori piantumazioni (anche arbustive).

3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.

4. Tutti gli interventi inerenti alla soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria civile.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI, INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE

Art. 29. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (G)

1. All'interno degli elaborati di azzonamento di cui all'art. 4 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico i Piani Attuativi in itinere e/o decaduti alla data di adozione del PGT.
2. Gli strumenti attuativi adottati, approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
3. Attraverso la procedura di negoziazione (normata dal Documento di Piano), sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per l'ambito urbanistico assimilabile per analogia.
4. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto convenzionato redatto in applicazione del PGT e successive varianti, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
5. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT ovvero per quelli che dovessero giungere a scadenza durante il periodo di vigenza delle presenti norme senza che gli interventi edilizi e le urbanizzazioni previste siano stati realizzati si potrà:
    a. richiedere la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii;
    b. richiedere l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano, anche con l'annessione al nuovo strumento di pianificazione attuativa di altre aree adiacenti e/o prossime. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII originario e delle aree eventualmente annesse. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo o PII.

6. Per i Permessi di costruire convenzionati in corso di vigenza si applicano le medesime disposizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 30. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Il PdR individua la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si tratta di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
3. Il PdR riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell'uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia di cui all'art. 2.
4. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
5. Lungo le infrastrutture viabilistiche nonché all'interno delle relative fasce di rispetto, in particolare all'interno del centro abitato è possibile l'insediamento di strutture provvisorie per attività commerciali di vicinato, per rivendite di giornali, tabacchi, per rivendita di fiori/piante nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo chioschi, gazebi, fioristi…). La concessione all'installazione di queste strutture dovrà avvenire attraverso una convenzione/atto unilaterale d'obbligo circa la stabilità delle strutture stesse, la tipologia di attività, le dimensioni e l'utilizzo di eventuale ulteriore spazio pubblico circostante, la durata della concessione e le modalità di ripristino dello spazio pubblico al termine temporale dell'attività.
6. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività

ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

Art. 31. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI

1. Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) non è consentita alcuna edificazione e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente. 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.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, cosi come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se, 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, viene qui recepita la disciplina introdotta dall'art. 6 dello stesso Regolamento circa la documentazione da allegare ai diversi titoli abilitativi.

4. In merito alla presenza di siti archeologici, aree a rischio di rinvenimenti archeologici e l'impatto degli interventi sui medesimi, sono individuate nell'elaborato *DT 02 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali* le seguenti aree a rischio di rinvenimenti archeologici. I progetti di opere edilizie, pubbliche e private, interessanti le aree su indicate e comportanti lavori di scavo saranno comunicati, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, alla Sovrintendenza archeologica, belle arti e paesaggio competente.

5. All'interno delle tavole di azzonamento del Piano delle Regole sono identificate le aree facenti parte del reticolo idrico comunale. Su tali aree, si applicano le disposizioni del *Documento di Polizia Idraulica* e le relative fasce di rispetto. Inoltre, tali aree, qualora ricadano all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano consolidato e/o del Documento di Piano non generano diritti edificatori (in applicazione dell'Indice IF) e non possono essere utilizzate per la verifica dell'applicazione dei diversi parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 32. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori sono realizzabili nelle zone non residenziali, ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste (Zone A, B).
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale interne al perimetro del centro abitato come definite dal vigente codice della strada.
3. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003, nel rispetto (per le aree esterne al perimetro IC) dell'apposito regolamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
4. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni anche se destinate alla custodia) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
   - IF = 0,10 mq/mq (con un massimo di 150 mq)
   - IC = 50%
   - H = 5,00 mt
   - Distanza dai confini = 5,00 mt
   - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt

7. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 33. AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI

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

Art. 34. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA

1. In osservanza a quanto stabilito dalla L.r.12/2005, così come modificata dalla l.r.18/19, il Piano delle Regole introduce strategie ed incentivi per una rigenerazione diffusa nel territorio comunale. Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto, tale articolo potrà essere modificato ed integrato periodicamente al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo delle aree.
2. Per stimolare la riqualificazione delle aree produttive ed attenuare gli effetti di degrado dovuti alla presenza di aree poco qualificanti, all'interno degli ambiti lavorativi ed economici (D1) è data la possibilità di procedere alla demolizione mantenendo i diritti volumetrici relativi alla volumetria demolita. La

volumetria demolita verrà iscritta nel Registro dei Diritti Volumetrici, come previsto dell'art. 11 comma 4 della l.r.12/2005 e potrà essere utilizzata anche al variare delle previsioni di Piano. Il riconoscimento dei diritti volumetrici verrà formalizzato a seguito della presentazione dei certificati attestanti l'avvenuta bonifica (eventuale) dell'area e della sua sistemazione a verde: il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dovrà prevedere, infatti, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, indagini/caratterizzazioni dell'area per accertare l'assenza di eventuali inquinanti ambientali nel suolo e il rispetto dei limiti previsti.

3. Al fine di 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. 25 è ammessa:

    a) la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima realizzabile e al reperimento dei parcheggi pertinenziali. Tali costruzioni in deroga all'indice IF e ai parcheggi pertinenziali devono risultare conformi alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro e non possono generare nuove unità immobiliari.

    b) La realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice IC previsto per un incremento massimo del 10%.

4. Per gli edifici appartenenti agli *Ambiti residenziali* di cui al successivo art. 20, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, 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 m² 25,00 di superficie lorda (SL) per unità immobiliari. Tale ampliamento é consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare. 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. La facoltà di ampliamento non riguarda gli edifici che ricadono nei Nuclei di Antica Formazione e gli insediamenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico.

    b) l'indice di edificabilità (IF) e l'altezza massima (H) possono essere superati per la realizzazione di nuove superfici lorde (SL) nella misura di SL pari alla SL di un piano (fermo restando il rispetto

degli altri parametri urbanistici), purché gli interventi edilizi siano accompagnati da un insieme organico di opere finalizzate all'efficientamento energetico e all'inserimento paesaggistico che coinvolga anche l'edificio esistente e tali da ottenere almeno 40 punti rispetto alla *qualità dei progetti* di cui all'articolo 39. 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.11; nel caso invece di ampliamento di unità immobiliari esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

Art. 35. RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLA SP206

1. Con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento sono identificate quelle porzioni di territorio agricolo in cui è prioritario attivare interventi volti al miglior inserimento e alla qualificazione paesaggistica della SP206, in particolare attraverso la progettazione paesaggistica e la piantumazione di alberature.
2. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti delle aree identificate o l'intera fascia e, di conseguenza, espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la manutenzione e/o l'attivazione di specifici progetti di piantumazione di specie arboree, alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale.
4. Nelle aree così identificate è vietata qualsiasi edificazione, anche se connessa con attività agricole (fermo restando la possibilità di computare tali superficie al fine dell'applicazione dell'art. 59 e 60 della LR 12/2005 e successive modifiche).
5. Gli unici interventi ammissibili in tali aree, oltre ai progetti di piantumazione, sono connessi con le necessarie opere viabilistiche e/o infrastrutturali di adeguamento e/o nuova realizzazione sia sul sedime della viabilità esistente sia quella in previsione (in particolare eventuali opere connesse con gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano).

Art. 36. VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO LANGOSCO

1. Con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento sono identificate quelle porzioni di territorio urbano ed agricolo in cui è prioritario preservare la vegetazione (spontanea o progettata) quale elemento

dal forte valore paesaggistico e percettivo del Naviglio Langosco nonché, per le parti sprovviste, attivare interventi volti alla sua qualificazione paesaggistica, in particolare attraverso la progettazione paesaggistica e la piantumazione di alberature.

2. In tali aree gli interventi sul patrimonio arboreo esistente devono prevedere la scrupolosa osservanza di quanto indicato dall'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale. La riqualificazione ambientale deve essere qui intesa come potenziamento dell'ambientazione ripariale del Naviglio ed essere orientata alla valorizzazione paesaggistica. A tal fine possono essere messe in atto le indicazioni *dell'Abaco degli interventi* contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione) nonché attingere alle fonti bibliografiche e documentali del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

3. Laddove, invece, non vi fosse già la presenza di un adeguato patrimonio arboreo (da verificare attraverso la presentazione di un preciso e dettagliato rilievo del verde esistente), gli interventi edilizi che riguardano lotti interni all'ambito di *Valorizzazione paesaggistica del Naviglio Langosco* (ovvero che riguardano lotti la cui SF/ST ricada all'interno della perimetrazione identificabile nel PGT) i quali abbiano almeno una delle due seguenti condizioni:

    a. riguardino la sistemazione esterna delle aree (compresi quelli riguardanti le recinzioni), qualunque sia il titolo abilitativo necessario;

    b. Siano eccedenti il restauro e risanamento conservativo;

    devono assicurare, nell'ambito dell'area oggetto di intervento, la piantumazione di nuove alberature in ragione di 1 albero ogni 100 mq di Superficie permeabile (SP), selezionandole tra quelle di cui all'Allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, localizzandoli preferibilmente in prossimità dello stesso Naviglio.

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 *DT12 – sensibilità paesaggistica* dal Documento di Piano in base della sensibilità paesaggistica dei luoghi.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui alle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 38. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
2. Ai fini di una corretta progettazione e valutazione dell'incidenza dei progetti deve essere preso come riferimento metodologico la tavola DT06 *Carta 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.
4. È fatta salva e sempre applicata la procedura di incidenza ex DPR 357/97 per gli interventi interferenti o ricadenti nei Siti Natura 2000.

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 QUALITÀ DEI PROGETTI

	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
1	Maggior 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 70% 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	Realizzazione di impianti di irrigazione delle aree verdi private che utilizzino acque depurate provenienti da cicli produttivi ovvero da impianti di lavaggio dei mezzi privati	10 punti
5	Certificazione "casa gas free"	5 punti
6	Realizzazione di facciate verdi prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
7	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
8	Realizzazione delle aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche per almeno l'80% degli spazi di sosta	10 punti
9	Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore, rispetto ai minimi previsti, del 30%	10 punti
10	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
11	Certificazione di bio-edilizia dell'edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti
12	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
13	Destinazione di almeno una quota pari al 20% della SL prevista per la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale (vendita convenzionata; affitto sociale; locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc…)	5 punti

14	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
15	Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: ▪ Destinazione residenziale = +50% ▪ Destinazione produttiva = +50% ▪ Destinazione commerciale (tutte tranne dC 3.2 e dC 3.3) = +50% ▪ Destinazione commerciale dC 3.2 e dC3.3 = +200% ▪ Destinazione terziaria = +50% ▪ Destinazione ricettiva = +50%	10 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 degli interventi* contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

Art. 40. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.

1. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole del PGT.

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

Art. 41. RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

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

TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO

Art. 42. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali 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. 43. NORME RELATIVE AI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE

1. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni commerciali per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione possono essere concesse in tutto il territorio comunale in cui la destinazione dC 3.5 è ammessa ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di valutare i singoli casi tenendo conto della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al presente comma, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum". Per ampliamenti della superficie commerciale complessiva destinata alla somministrazione (e non la SLP di riferimento) fino ad un massimo di m^2 12,00 o non superiore al 20% della superficie stessa, non si applicano le norme del presente articolo. Per ogni eventuale richiesta

successiva di ulteriore ampliamento, ai fini del calcolo del 20% di cui sopra, si terrà conto di tutti gli ampliamenti precedentemente eseguiti.

2. Le norme di cui al comma precedente non si applicano per le superfici destinate alla somministrazione ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, per le quali non è richiesto il possesso di spazi destinati a parcheggio pertinenziali per clienti e/o personale.

3. Gli spazi all'aperto dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:

   A. con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),

   B. con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati e similari).

4. L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico mediante l'istallazione delle sopra citate strutture potrà avere una durata massima di 3 anni, al termine della quale potrà essere richiesta una nuova autorizzazione.

5. Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento. Le autorizzazioni per le occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di tipo A e B possono essere rilasciate solo con carattere temporaneo (della durata massima di 3 anni), nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto B, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda ai sensi delle presenti norme di carattere urbanistico bensì aumento di superficie di somministrazione.

6. Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione

non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.

7. Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere né grondaie né pluviali non può essere tamponata. É ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.

8. Le strutture di cui ai presenti commi 5 e 6 dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione.

Art. 44. 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 preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 48 delle presenti norme.

4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale (dT).

5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:
   - la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
   - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
   - l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).

7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, preconfezionamento 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.).

Art. 45. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
   a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
   b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e preconfezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
   c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;
   d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
   e. l'area successiva alla barriera delle casse.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita. Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive

modificazioni e integrazioni, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SL:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

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

6. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione o ad esse equiparate.
7. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.
8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'articolo successivo e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

9. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
10. Per **Parco Commerciale** si intende quanto definito dalla DGR 1193/2013.
11. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali e terziarie, che si affacciano su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.
12. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

Art. 46. CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:
   - **esercizi di vicinato - EV**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq;
   - **media struttura di vendita – 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. 9) aventi una superficie di vendita compresa tra 151 mq e 500 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. 9) aventi una superficie di vendita compresa tra 501 mq e 1.500 mq;
   - **grande struttura di vendita - GS**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previste nella misura definita all'art. 7 del Piano dei Servizi – *SR02 Norme di Attuazione*.

Art. 47. 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 nelle tavole di azzonamento Piano delle Regole sono individuati gli addensamenti commerciali così denominati:
   a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro**
   b) **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 previste nel Piano.
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 all'interno degli addensamenti commerciali di cui al comma 1. Tali addensamenti possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la seguente suddivisione:
   a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro**: medie strutture di vendita tra i 151 mq e i 501 mq di superficie di vendita (MSV1);
   b) **Addensamento commerciale di livello sovracomunale**: medie strutture di vendita tra i 501 mq e i 1.500 mq di superficie di vendita (MSV2).
4. 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) sono interventi subordinati alla approvazione di uno strumento attuativo.
5. 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, ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una Valutazione degli impatti, articolata in una adeguata relazione tecnica e elaborati grafici in ordine a:

a) verifica di accessibilità e valutazione incrementare delle ripercussioni viabilistiche;

b) valutazione di impatto sul sistema socio-economico;

c) solo per gli interventi interni all'*addensamento commerciale di livello sovracomunale*:

i. illustrazione della 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 lavorativo in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di *qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 39) di 40 punti;

ii. affinché le strutture commerciali siano in grado di contribuire al consolidamento, al potenziamento e alla valorizzazione del commercio di vicinato 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 COMMERCIO DI VICINATO

	INTERVENTI DIFFUSI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE	**PUNTEGGIO**
1	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, …)	5 punti
2	Progettazione e posa di arredo con attenzione all'*universal design*	5 punti
3	Partecipazione economica al sostegno delle iniziative del commercio, calcolato come contributo continuativo nel corso degli anni in percentuale rispetto degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti (al lordo di eventuali riduzioni, agevolazioni, sconti…): ▪ per MSV1 = 75% ▪ per MSV2 = 50%	15 punti
4	Progettazione e installazione di spazi e strutture per la sosta delle biciclette (con spazi adeguati alla ricarica delle biciclette elettriche)	5 punti
5	Progettazione integrata per la riqualificazione delle aree di fermata del Trasporto Pubblico Locale	10 punti

6	Progettazione e manutenzione continuativa nel corso degli anni di parchi pubblici, aree verdi attrezzate o di quota parte del verde urbano	15 punti
7	Apertura di un punto vendita in almeno una delle frazioni di Villareale e/o Villanova con ampiezza, modalità di apertura, di gestione e di offerta di prodotti commerciali concordata e convenzionata con l'Amministrazione	20 punti

6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

   a) non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;

   b) non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;

   c) la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;

   d) non si costituisca la forma del Centro Commerciale

7. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui al presente articolo.

Art. 48. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

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

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

Art. 49. REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

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

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali. Nei Nuclei di Antica Formazione possono essere utilizzati anche spazi pubblici appositamente individuati sulla carreggiata.
2. 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.
3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie 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.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per gli esercizi di vicinato.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

5. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico gli spazi commerciali devono disporre di marciapiede, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.
6. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
   - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
   - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SL.

Requisiti di parcheggio pertinenziale

7. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 9 delle presenti norme.

8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

Art. 50. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI

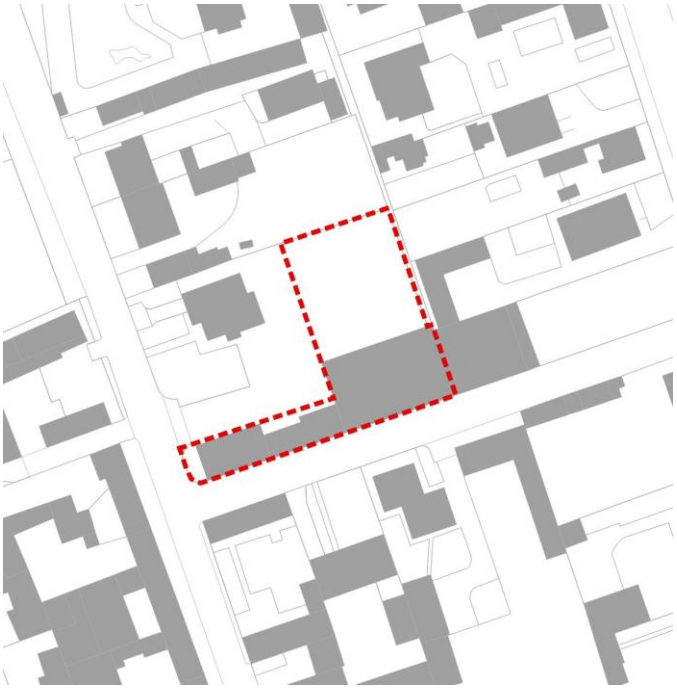
1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.
2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella preesistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 44), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale.
3. È ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.
4. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alla normativa di piano, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.
5. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 41.
6. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma precedente, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR 1

Localizzazione Via Cesare Battisti

Superficie 1.411 mq



Stato di fatto, 1: 1.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici in uno stato generale morfologico/funzionale che non qualifica l'area centrale né il contesto urbano in cui si inserisce. Gli interventi devono tendere verso una ridefinizione del comparto con un nuovo e più integrato sviluppo, in grado di migliorare l'inserimento paesaggistico all'interno del tessuto residenziale esistente.

SL prevista nell'ambito	1.308 mq
IC (Indice di Copertura)	50 %
Altezze	10 m
SP (Superficie permeabile)	Min. 20% della SF
Parcheggi	Art. 11

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo Dp – Commerciale Dc (3.2, 3.3, 3.4,3.6, 3.11) – Ricettivo Dri (5.3); Agricola Da; Servizi per il Culto (Dsc);



Indicazione progettuale, 1: 1.000

PRESCRIZIONI

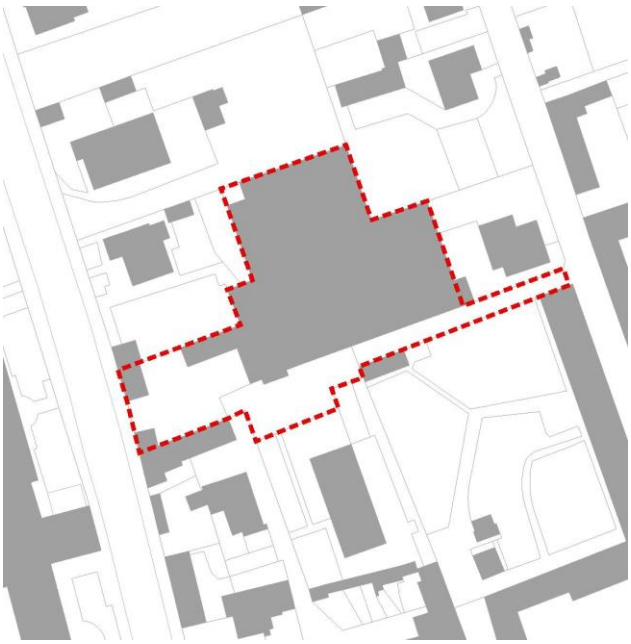
Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

Oltre alle aree individuate all'interno dell'apposita sezione del Piano dei Servizi, si prevede la realizzazione e cessione del servizio di progetto localizzato nelle vicinanze del comparto (PdS – servizio numero 2), al fine di sopperire alla carenza di parcheggi in prossimità della scuola e del centro.

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR **2**

Localizzazione	Viale delle Rimembranze
Superficie	3.110 mq



Stato di fatto, 1: 1.000

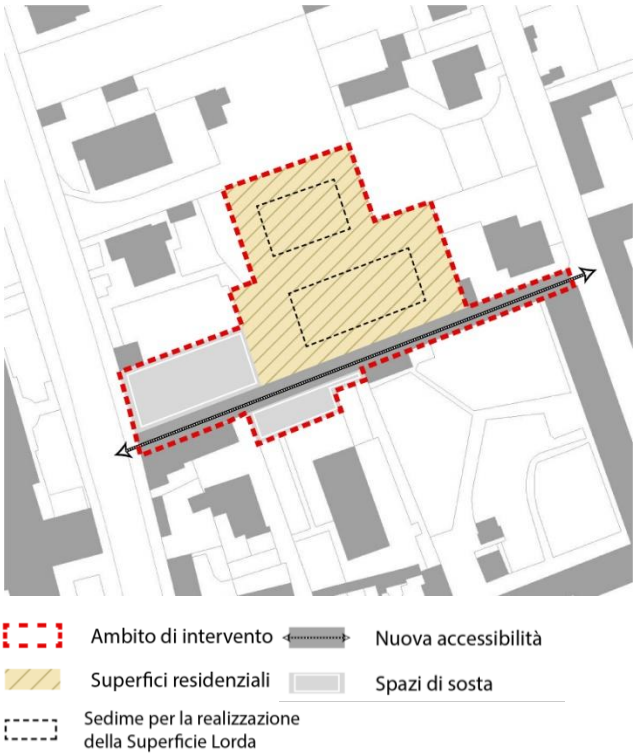
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati di carattere produttivo e residenziale che versano in uno stato generale morfologico/funzionale non qualificante per l'area, né per il contesto urbano in cui si inseriscono. Gli interventi dovranno pertanto tendere verso una ridefinizione del comparto con un nuovo e più integrato sviluppo all'interno del tessuto residenziale esistente.

SL prevista nell'ambito	1.800 mq
IC (Indice di Copertura)	40 %
Altezze	10 m
SP (Superficie permeabile)	Min. 30% della SF
Parcheggi	Art. 11

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo Dp – Commerciale Dc (3.2, 3.3, 3.4,3.6, 3.11) – Ricettivo Dri (5.3); Agricola Da; Servizi per il Culto (Dsc);



Indicazione progettuale, 1: 1.000

PRESCRIZIONI

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

Si prevede la cessione e realizzazione, a carico dell'attuatore, dei parcheggi pubblici al fine di ampliare i parcheggi a supporto del centro, per una superficie pari a 480 mq. Tali superfici non sono soggette a monetizzazione.

Accessibilità

Si prevede per garantire l'accessibilità all'area un nuovo collegamento tra Via delle Rimembranze e Via S. Delfrate in grado di permettere il fruire delle nuove aree di progetto. La realizzazione degli interventi di collegamento, localizzato lungo la sezione sud dell'ambito, sarà a carico dell'attuatore e non sarà soggetta a monetizzazione.

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR 3

Localizzazione Via Roma – Via S. Bartolomeo

Superficie 716 mq



Stato di fatto, 1: 500

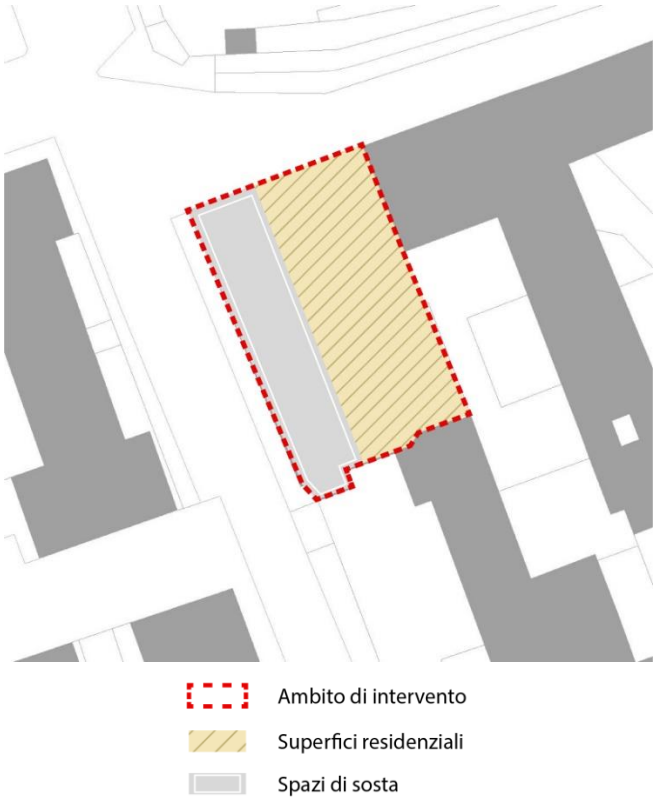
OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'ambito, situato all'interno del nucleo storico cittadino, è caratterizzato dalla presenza di ampie superfici di carattere residenziale che versano in uno stato qualitativo scarso. Data la sua posizione strategica e la scarsa qualità paesaggistica in cui versa, gli interventi dovranno tendere verso una ridefinizione qualitativa del comparto, oltre che alla realizzazione di nuovi spazi di sosta pubblica a servizio di Via Roma e del centro.

SL prevista nell'ambito	1.740 mq
IC (Indice di Copertura)	60 %
Altezze	13 m
SP (Superficie permeabile)	-
Parcheggi	Art. 11

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo Dp – Commerciale Dc (3.2, 3.3, 3.4,3.6, 3.11) – Ricettivo Dri (5.3); Agricola Da; Servizi per il Culto (Dsc);



Indicazione progettuale, 1: 500

PRESCRIZIONI

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

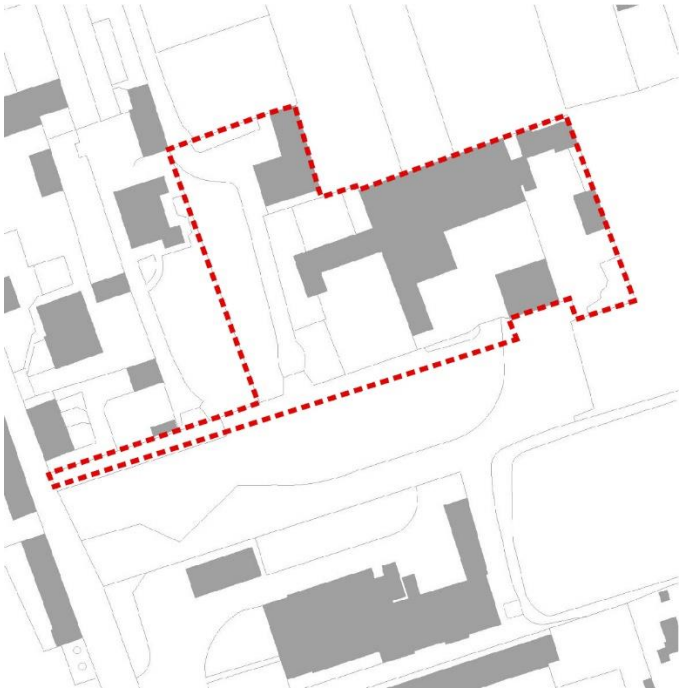
Si prevede la realizzazione a carico dell'area della realizzazione dei parcheggi di carattere pubblico, per una superficie pari a 280 mq. Tali superfici non sono soggette a monetizzazione.

AMBITO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AR 4

Localizzazione Via Cernaia

Superficie 6.852 mq



Stato di fatto, 1: 1.000

OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'ambito, situato all'interno del nucleo storico cittadino, è caratterizzato dalla presenza di ampie superfici di carattere residenziale che versano in uno stato qualitativo scarso. Data la sua posizione strategica e la scarsa qualità paesaggistica in cui versa, gli interventi dovranno tendere verso una ridefinizione qualitativa del comparto, oltre che alla realizzazione di nuovi spazi di sosta pubblica a servizio del Parco pubblico e del centro.

SL prevista nell'ambito	4.176 mq
IC (Indice di Copertura)	50 %
Altezze	10 m
SP (Superficie permeabile)	Min. 30% della SF
Parcheggi	Art. 11

Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo Dp – Commerciale Dc (3.2, 3.3, 3.4,3.6, 3.11) – Ricettivo Dri (5.3); Agricola Da; Servizi per il Culto (Dsc);



Indicazione progettuale, 1: 1.000

PRESCRIZIONI

Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

Si prevede la realizzazione a carico dell'area della realizzazione dei parcheggi di carattere pubblico, a supporto del parco comunale. Tali superfici non sono soggette a monetizzazione.

Opere di mitigazione

È necessario prevedere adeguate fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea, anche connesse con le previsioni progettuali di inserimento paesaggistico). Tali fasce devono essere previste sul confine settentrionale del comparto, ovvero lungo i perimetri dell'ambito a ridosso degli spazi liberi esterni all'area di intervento.

Al fine di operare all'interno del comparto si rimanda al Regolamento Edilizio vigente per le quanto concerne le indagini preliminari ambientali.

ALLEGATO 1

DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	**SCOP**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	**STOT**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	**SCAL**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	**VT**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	**Nuova definizione**
44 – Altezza urbanistica *	**AU**	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	**Nuova definizione**
45 – Volume urbanistico *	**VU**	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	**Nuova definizione**