



# CITTA' DI MORTARA (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:** NORME DI ATTUAZIONE

**Gruppo di lavoro:**

**Urbanistica**

BCG Associati di Massimo Giuliani  
UrbanLab di Giovanni Sciuto  
Gianluca Perinotto - Gruppo Argo associato  
Licia Morenghi  
Luca Alessio  
con: Rasera Samuele

**Valutazione Ambientale Strategica**

GRAIA - Gestione e Ricerca Ambientale Ittica  
Acque Srl

**Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Maurizio Visconti

**Sindaco**

Ettore Gerosa

**Assessore urbanistica**

Cristina Maldifassi

**Segretario comunale**

Antonia Schiapacassa

**Servizio Territorio e Urbanistica**

Fabiano Conti  
Riccardo Drago  
Marco Savini

**Scala**

....

**Data**

Luglio 2024

**Allegato:**

**RR02**



<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA .....	6
Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI. ....	6
Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	7
Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI. ....	8
Art. 6. DISTANZE.....	9
Art. 7. ALLINEAMENTO .....	12
Art. 8. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	13
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>17</b>
Art. 9. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	17
Art. 10. PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	18
Art. 11. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	19
Art. 12. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	20
Art. 13. AREE DI PERTINENZA .....	20
<b>TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO.....</b>	<b>22</b>
Art. 14. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	22
<b>Titolo IIIA Ambiti storico-testimoniali.....</b>	<b>24</b>
Art. 15. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI, FINALITÀ.....	24
Art. 16. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE.....	25
Art. 17. AMBITO STORICO-TESTIMONIALE: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	28
Art. 18. EDIFICI MONUMENTALI: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	31
Art. 19. EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	33
Art. 20. EDIFICI DI EPOCA RECENTE: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	34
Art. 21. EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CONTESTO STORICO: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	36
Art. 22. EDIFICI COMPLEMENTARI: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	37
Art. 23. AREA LIBERA: MODALITÀ DI INTERVENTO .....	38
<b>Titolo IIIB Ambiti consolidati.....</b>	<b>39</b>
Art. 24. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1) .....	39
Art. 25. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI (B2) .....	40

Art. 26.	INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO (B3) .....	42
Art. 27.	AMBITI A VERDE PRIVATO (B4) .....	43
Art. 28.	AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1).....	44
Art. 29.	POLO LOGISTICO INTEGRATO (D2) .....	45
Art. 30.	AMBITI LAVORATIVI ISOLATI (D3) .....	47
Art. 31.	AMBITI DI COMPLETAMENTO .....	48
Art. 32.	AMBITI SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO (I) .....	49
<b>Titolo IIIC Ambiti agricoli .....</b>		<b>50</b>
Art. 33.	AREE AGRICOLE e AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO .....	50
<b>TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI .....</b>		<b>53</b>
Art. 34.	PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (G) .....	53
Art. 35.	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	54
Art. 36.	AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), AMBITO FERROVIARIO (L), RELATIVE FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI .....	56
Art. 37.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (H).....	58
Art. 38.	AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI.....	59
Art. 39.	STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA .....	59
Art. 40.	CORRIDOI ECOLOGICI URBANI.....	61
Art. 41.	DIRITTI EDIFICATORI DEL REGISTO DEI CREDITI EDILIZI.....	61
<b>TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE .....</b>		<b>63</b>
Art. 42.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI. ....	63
Art. 43.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI .....	63
Art. 44.	VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI .....	63
Art. 45.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE AEREE.....	65
Art. 46.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.....	65
Art. 47.	RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE.....	66
<b>TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO.....</b>		<b>67</b>
Art. 48.	NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE.....	67
Art. 49.	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE .....	67
Art. 50.	DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI .....	69
Art. 51.	CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI .....	70

Art. 52.	CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA.....	70
Art. 53.	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA .....	73
Art. 54.	REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI.....	73
Art. 55.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI.....	75

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

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

**Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA**

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000).
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
5. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
6. 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.
7. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento a destinazioni d'uso si deve far riferimento alla classificazione di cui all'art. 8 di queste stesse Norme.
8. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento a procedure di demolizione e ricostruzione, questa deve essere intesa come riferita al Volume urbanistico esistente (ovvero come somma della superficie totale di ciascun piano, anche se questo non costituisce Superficie Lorda, per la relativa altezza urbanistica).

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

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

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

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
  - RR01 Relazione generale
  - RR02 Norme di attuazione
  - RT01 Definizione del Nucleo di Antica Formazione
  - RT02.1 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione
  - RT02.2 Classificazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni
  - RT03 Azonamento: intero territorio comunale (1:10.000)
  - RT03.1 Azonamento: ambito urbano (1: 5.000)
  - RT04 Carta del consumo di suolo 2014
  - RT04.2 Carta del consumo di suolo 2023
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 *"DT01 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.
6. Costituisce, inoltre, parte integrante del PGT l'elaborato ERIR (Elaborato Rischio di Incidente Rilevante) redatto ai sensi D.Lgs 105/2015 e della D.Gr IX/3753 del 2012 circa la presenza di uno Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante (inventario ministeriale, 2018).

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

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (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 indicati dal Regolamento Edilizio.
4. In riferimento all'applicazione del parametro dell'altezza degli edifici (definito del PGT con la sigla H) e alla definizione di cui al comma 1, il valore indicato nella documentazione del PGT (ovvero sia nelle presenti Norme sia nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi) può essere incrementato fino ad un massimo di 3,00 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. **Corpo accessorio** = È considerato corpo accessorio quell'edificio complementare ad uno (o più) edifici principali che sia autonomo ovvero non costituente appendice quale: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, dependance, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., e non deve presentare le caratteristiche di agibilità previsti dal vigente Regolamento di Igiene. Nel merito edilizio devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti.
  - c. **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.
  - d. **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).

- e. **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 l.r. 12/2005, la disciplina dell'art. 9 del d.m. 1444/1968, anche nei confronti di eventuali edifici dei lotti adiacenti.

Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. **Distanza minima dalle strade**

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

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

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

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, fermo restando l'applicazione del comma 2 (distanze minime tra gli edifici) del presente articolo.

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

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

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

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

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

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

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

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione 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 interrato 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 Ambito**

Al fine di salvaguardare i diversi ambiti urbanistici, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti si prescrive il mantenimento di una distanza minima dai confini degli ambiti (nel caso in cui il lotto adiacente a quello di intervento non faccia parte del medesimo ambito funzionale o zona) pari a m. 10. Per Ambiti si intendono le categorie individuate al Titolo III delle presenti norme: Ambiti storico-testimoniali (A); Ambiti prevalentemente residenziali (B); Ambiti prevalentemente lavorativi (D); Ambiti di completamento (AC); Ambito di rispetto cimiteriale (F); Piani Attuativi in itinere (G); Distributori carburante (H); Ambiti sportivi e per il tempo libero (I); Ambito ferroviario (L); Tessuto rurale (E); Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi; Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell’edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l’aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In

questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà de lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;

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

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

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

#### Art. 7. ALLINEAMENTO

1. Fermo restando quanto stabilito dagli articoli 4, 5 e 6 delle presenti Norme, per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di proseguire una cortina edilizia esistente che dia continuità ai fabbricati. (anche quando non specificamente individuata nella cartografia di Piano), fatta salva l'applicazione dell'art.6 comma 2. Tale richiesta è soggetta all'espressione di giudizio positivo di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
2. Al fine di tutelare e preservare le fronti unitarie esistenti, le tavole di azionamento di cui all'art. 4 individuano gli allineamenti esistenti, da mantenere, preservare e/o completare. Per quanto concerne i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni, nella tavola *RT02.2 Classificazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni* sono specificatamente individuati gli allineamenti da mantenere. Per quanto concerne il Nucleo di Mortara centro questi non sono puntualmente individuati in quanto estesi a quasi tutti gli isolati: pertanto, in sede progettuale sarà necessario verificare e dimostrare la non appartenenza ad un particolare allineamento prima di poter procedere alla modifica della sagoma e sedime degli edifici esistenti (secondo le possibilità di intervento di cui al Titolo III).
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. 8. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.7 del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui al Titolo 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 alla casa e alle persone (a titolo esemplificativo e non esaustivo: piccola produzione artigianale compatibile con la residenza, servizi alle persone e alle imprese (società di servizi, società cooperative, ecc.) comprendendo gli spazi complementari, od accessori o compatibili;  
  
Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del D.M. 05/09/1994;

2.2 attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., non compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive, alla movimentazione di merci con automezzi pesanti e con utilizzo prevalente di macchinari e strumentazioni rispetto alle lavorazioni di tipo manuale. Rientra in questa categoria anche l'Artigianato di servizio (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, autolavaggio) comprendendo gli spazi complementari, od accessori o compatibili.

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

2.3 fabbriche, officine e laboratori relativi ad attività industriali e ad attività produttive in genere, 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 150 di SL;

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

2.8 attività di logistica (attività connesse con la ricezione, trasformazione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, nonché con le attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro, ai sensi dell'art. 1677bis del Codice Civile).

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

3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;

3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 1.100 mq di Sv (MSV1);

3.3. medie strutture di vendita, da 1.101 a 2.500 mq di Sv (MSV2);

3.4. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;

3.5. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

3.6. commercio all'ingrosso fino a 200 mq di SL;

3.7. commercio all'ingrosso superiore a 200 mq di SL;

3.8. attività para-commerciali;

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

3.10. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 150 di SL;

3.11. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;

3.12. 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 commiato 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 150 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. 9. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3. 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:

<b>Superficie di riferimento: SF o ST</b>	<b>Modalità attuativa</b>	<b>Dotazione aree di interesse pubblico</b>	<b>Qualità del progetto</b>
Fino a 2.500 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	-	25 punti
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	35 punti
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:

<b>Superficie di riferimento: SF o ST</b>	<b>Modalità attuativa</b>	<b>Dotazione aree di interesse pubblico</b>	<b>Qualità del progetto</b>
Fino a 5.000 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	-	25 punti
Oltre 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Secondo quanto definito all'art. 7 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione	35 punti

5. Per il parametro della “qualità del progetto” di cui ai commi precedenti si faccia riferimento all'art. 43.

6. 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 parti “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. 33 comma 4 delle presenti norme.
7. Gli strumenti di attuazione del *Nucleo di Antica Formazione (A1)* e degli *Ambiti esterni di matrice storica (A2)* sono definiti nelle modalità di intervento dei rispettivi articoli.
8. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
9. La progettazione degli spazi pubblici e privati nonché la composizione urbana degli interventi oggetto di Piano Attuativo deve seguire la UNI/PDR 48:2018 “*sicurezza urbana-quadro normativo, terminologia e modelli attivi per pianificare, progettare, realizzare e gestire soluzioni di sicurezza urbana*”.
10. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### Art. 10. 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 e di ristrutturazione edilizia dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali:
  - a. Per la destinazione residenziale: quella stabilita dalla L.122/1989 con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare;
  - b. Per tutte le altre destinazioni ad eccezione della dC 5.3: 1/3 della SL prevista;
  - c. dC 3.5 in interventi interni al Nucleo di Antica Formazione = nessuna quantità minima obbligatoria;
  - d. dC 3.5 in interventi esterni al Nucleo di Antica Formazione = nessuna quantità minima obbligatoria se SL < 100 mq; 1/3 della SL se SL > 100 mq.

3. Gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, devono garantire la quantità di almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare risultante dal progetto.
4. 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.
5. 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.

#### **Art. 11. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'edificio, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dall'applicazione dell'art. 9-bis del DPR 380/01 nonché da eventuali circolari amministrative comunali.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate 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 azionamento è ammesso il cambio di destinazione d'uso connesso al recupero e riuso dei volumi di origine rurale (secondo la definizione di cui all'art. 5), in deroga agli indici e parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza. Tale recupero deve rispettare, però, le quantità urbanistiche ed edilizie, le distanze da confini o strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento dell'Ic, non aumento della sagoma dell'edificio, distanze esistenti). Il recupero a fini residenziali così generato si configura quale nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 della D.P.R. 380/2001 e comporta la corrispondente corresponsione del contributo di costruzione; tale intervento implica, inoltre, l'obbligo di reperire posti auto, come definito all'art. 10. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.

#### **Art. 12. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
  - Ambiti lavorativi ed economici (D1)
  - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata alle disposizioni dall'art.64 della l.r. 12/05.
4. In ambito A si attuano, in merito alla deroga dell'altezza massima degli edifici, quanto disposto dall'art. 64 comma 1 della L.r. 12/05.
5. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 13. 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 assenti 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. 14. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

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

Tessuto Urbano Consolidato:

- a) Ambiti storico-testimoniali (A):
  - Nucleo di Antica Formazione (A1)
  - Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2)
  - Ambiti cascinali (A3)
- b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):
  - Ambiti residenziali consolidati (B1)
  - Ambiti residenziali diffusi (B2)
  - Insediamenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico (B3)
  - Ambiti a verde privato (B4)
- c) Ambiti prevalentemente lavorativi (D):
  - Ambiti lavorativi ed economici (D1)
  - Polo Logistico Integrato (D2)
  - Ambiti lavorativi isolati (D3)
- d) Ambiti di completamento (AC)
- e) Ambito di rispetto cimiteriale (F)
- f) Piani Attuativi in itinere (G)
- g) Distributori carburante (H)
- h) Ambiti sportivi e per il tempo libero (I)
- i) Ambito ferroviario (L)

Tessuto rurale:

- j) Ambiti agricoli (E)

- Ambito agricolo (E1)
- Ambiti agricoli di interesse strategico (E2)
- Parco agricolo (E3)

Zone destinate alla viabilità

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

### *Titolo IIIA Ambiti storico-testimoniali*

#### **Art. 15. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: OBIETTIVI, FINALITÀ**

1. Il Piano delle regole individua come “Ambiti storico-testimoniali” le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell’insieme di edifici aggregati.
2. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l’intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.
3. L’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
  - la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
  - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
  - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
  - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
  - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
  - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
4. Gli ambiti storico-testimoniali (A1, A2 e A3, così come successivamente identificati) sono dichiarati “Zona di recupero” ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

**Art. 16. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE**

1. Il *Nuclei di antica formazione (A1)* è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, è costituito da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. I *Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2)* rappresentano i nuclei storici delle frazioni, nati quali insediamenti agricoli e che, in gran parte, ne mantengono ancora i connotati.
3. Gli *Ambiti cascinali (A3)* rappresentano una serie di ambiti, edifici (singoli o aggregati) di origine rurale o di insediamenti storici, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, oggi in parte 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.
4. Per gli ambiti di cui ai commi 1,2 e 3 vengono definite le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le tipologie d'intervento: per il *Nucleo di Antica Formazione (A1)* e per i *Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2)* si faccia riferimento agli articoli da 17 a 23, per gli *Ambiti cascinali (A3)* all'articolo 17.
5. All'interno del Nucleo di antica formazione (A1) e dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2), come riportato nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* e RT2.2 *Classificazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni*, sono identificate secondo la seguente classificazione:
  - a. Edifici monumentali;
  - b. Edifici di particolare interesse storico e architettonico;
  - c. Edifici di epoca recente;
  - d. Edifici in contrasto con il contesto storico;
  - e. Edifici complementari;
  - f. Area libera.

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

6. 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.

7. Per ogni edificio di cui al comma 5 vengono definite negli articoli successivi le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le modalità d'intervento.
8. Laddove non specificatamente individuate dalle tavole di azionamento, deve essere comunque verificato l'eventuale allineamento delle edificazioni che costituiscono una cortina edilizia (art. 7), da mantenere e consolidare.
9. Per quanto concerne la gestione degli spazi non edificati, questi sono da considerarsi quali spazi di interesse generale in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologico-ambientale e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione. Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, esistenti sistemati a verde o pavimentati alla data di adozione delle presenti norme, il Piano individua due specifici obiettivi da perseguire:
  - a. manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di incrementare il livello qualitativo di questi spazi;
  - b. riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, delle corti storiche, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione;

Pertanto, per le aree sistemate a verde gli interventi edilizi in tutti i NAF eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere associati a una serie previsioni anche nelle parti pertinenziali (qualora presenti) e, quindi, seguire le seguenti prescrizioni:

- c. minimizzazione delle pavimentazioni ed eliminazione, laddove presente, di sistemazioni in asfalto o altro materiale non coerente con la tradizione storica;
- d. potenziamento e incremento delle superfici a verde permeabile con la messa a dimora di alberature e arbusti in quantità doppia rispetto a quanto indicato dal Regolamento Edilizio;
- e. realizzazione di orti urbani privati o collettivi quali momento importante di socializzazione e integrazione sociale;
- f. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi,

specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, recinzioni, arredi fissi).

10. Per gli spazi non edificati, variegatamente destinati a funzioni complementari e accessorie al centro storico (parcheggi, spazi di gioco, ...) gli interventi edilizi in tutti i NAF eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere associati a una serie di previsioni anche nelle parti pertinenziali (qualora presenti) e, quindi, seguire le seguenti prescrizioni:

- a. gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, deve essere scrupolosamente applicata la disciplina del Regolamento Edilizio circa la gestione del verde;
- b. analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale – alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
- c. le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Per le pavimentazioni sia degli spazi pubblici (ad eccezione della sede stradale) che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde;
- d. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).

11. All'interno dei *Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2)* la gestione degli spazi non edificati può essere, anche, funzionalmente indirizzata all'uso agricolo: i commi precedenti possono essere disapplicati esclusivamente nel caso in cui gli interventi edilizi siano connessi ad attività agricole e si dimostri che la sistemazione esterna delle aree debba necessariamente essere orientata verso soluzioni e materiali diversi da quelli indicati agli stessi commi. Tale disapplicazione dovrà ottenere giudizio di

impatto paesaggistico positivo da parte della Commissione per il Paesaggio, a cui tali interventi saranno da sottoporre.

#### Art. 17. AMBITO STORICO-TESTIMONIALE: MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (A1), nei Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2) e non identificati in nessuna classificazione nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* e RT2.2 *Classificazione i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni* (di cui all'articolo precedente) rappresentano edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale il nucleo storico. Insieme agli *Ambiti cascinali* (A3) rappresentano gli edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile e/o agricolo. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e per il loro contribuire a mantenere viva l'identità storico-culturale della collettività locale.

#### 2. Finalità

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

#### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8); dRi (5.3) - dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

Per il Nucleo di Antica Formazione (A1) non è ammessa anche la destinazione d'uso dA (destinazione agricola).

#### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art. 10

## 5. Modalità di intervento

- a) Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione parziale, nuova costruzione. Per ristrutturazione parziale si intende l'applicazione della definizione di cui al D.P.R. 380/01 con l'esclusione della demolizione e ricostruzione degli edifici. La nuova costruzione, così come definita dal D.P.R. 380/01, è ammessa:
- i. 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 meno del 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli connessi con attività produttive/artigianali;
  - ii. Per il recupero dei volumi di origine rurale (in applicazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3, con la trasformazione delle Superfici Lorde e accessorie esistenti in Superficie Lorda) rispettando però le quantità urbanistiche-edilizie, 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 con le quantità definite all'art. 10. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.
- b) Non è 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 soprizzo delle altezze di gronda e/o di colmo per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.
- c) Al fine di stimolare il consolidamento degli addensamenti commerciali centrali, negli edifici appositamente indicati quali "Spazi commerciali consolidati" nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* gli interventi edilizi e qualsiasi titolo abilitativo non potranno prevedere la conversione degli spazi al piano terra adibiti ad attività commerciali (dC) presenti alla data di adozione del PGT in altri spazi (in particolare da destinare alla categoria dR). Pertanto, tali spazi dovranno rimanere presenti e potranno subire interventi di adeguamento e/o ampliamento (o altra tipologia) che garantiscano il mantenendo delle attività commerciali esistenti.
- d) È possibile predisporre Piani di Recupero, ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78, che devono necessariamente ottenere, a prescindere dalla Verifica di incidenza paesistica dei progetti di cui all'art.

42, un giudizio di impatto paesistico positivo da parte della Commissione del Paesaggio. Tali Piani di Recupero dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:

i. Limiti di densità edilizia

Gli interventi possono incrementare la densità edilizia:

- Del 5% massimo del Volume geometrico esistente purché costituisca ampliamento di edifici esistenti e non un edificio autonomo;
- Del 10% del Volume geometrico esistente per gli interventi 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).

ii. Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime, fermo restando la possibilità di mantenere le altezze esistenti, non devono superare l'altezza media degli edifici circostanti presenti all'interno dell'isolato in cui ricade l'area di intervento (con esclusione dal conteggio dell'eventuale presenza di un “edificio in contrasto con il contesto storico” così come identificato nella tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione*).

iii. Limiti di distanza

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. Laddove esistenti, dovranno essere mantenuti gli allineamenti stradali e con le restanti cortine edilizie adiacenti.

iv. 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. EDIFICI MONUMENTALI: MODALITÀ DI INTERVENTO****1. Descrizione**

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

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

- Edifici religiosi: edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni.
- Ville e palazzi storici con giardino: edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra, ...) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio.
- Edifici di civile abitazione: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni.
- Edifici pubblici o di uso pubblico: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano.

**2. Finalità**

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

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e ai rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte stradale;
- rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi o degradati. I solai potranno essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza delle trasformazioni con l'organismo architettonico;
- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di interventi su organismi architettonici già manomessi,
- ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP– dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8);– dRi (5.3)- dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi Art. 10

### 5. Modalità di intervento

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi diretto: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia esclusivamente finalizzata al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione e fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza. Gli interventi edilizi relativi al complesso storico–monumentale

della Chiesa e cascina di S. Albino si attuano con modalità di intervento diretto non convenzionato, secondo quanto autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Lombardia.

#### Art. 19. EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO: MODALITÀ DI INTERVENTO

##### 1. Descrizione

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

##### 2. Finalità

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

##### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

##### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art.10

##### 5. Modalità di intervento

- a) Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, la Manutenzione straordinaria, il Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione parziale. Per ristrutturazione parziale si intende l'applicazione della definizione di cui al D.P.R. 380/01 con l'esclusione della demolizione e ricostruzione degli edifici.
- b) Al fine di stimolare il consolidamento degli addensamenti commerciali centrali, negli edifici appositamente indicati quali "Spazi commerciali consolidati" nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* gli interventi edilizi e qualsiasi titolo abilitativo non potranno prevedere la conversione degli spazi al piano terra adibiti ad attività commerciali (dC) presenti alla data di adozione del PGT in altri spazi (in particolare da destinare alla categoria dR). Pertanto, tali spazi dovranno rimanere presenti e potranno subire interventi di adeguamento e/o ampliamento (o altra tipologia) che garantiscano il mantenendo delle attività commerciali esistenti.

**Art. 20. EDIFICI DI EPOCA RECENTE: MODALITÀ DI INTERVENTO****1. Descrizione**

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

**2. Finalità**

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

**3. Destinazioni d'uso**

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

**4. Parametri edilizi ed urbanistici**

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi Art.10

**5. Modalità di intervento**

- a) Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, la Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e Nuova Costruzione. La nuova costruzione, così come definita dal D.P.R. 380/01, è ammessa:
  - i. 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 meno del 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli connessi con attività produttive/artigianali;

- ii. Per il recupero dei volumi di origine rurale (in applicazione delle destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3, con la trasformazione delle Superfici Lorde e accessorie esistenti in Superficie Lorda) rispettando però le quantità urbanistiche-edilizie, 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 con le quantità definite all'art. 10. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.
- b) 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 soprizzo delle altezze di gronda e/o di colmo per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.
- c) Al fine di stimolare il consolidamento degli addensamenti commerciali centrali, negli edifici appositamente indicati quali "Spazi commerciali consolidati" nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* gli interventi edilizi e qualsiasi titolo abilitativo non potranno prevedere la conversione degli spazi al piano terra adibiti ad attività commerciali (dC) presenti alla data di adozione del PGT in altri spazi (in particolare da destinare alla categoria dR). Pertanto, tali spazi dovranno rimanere presenti e potranno subire interventi di adeguamento e/o ampliamento (o altra tipologia) che garantiscano il mantenendo delle attività commerciali esistenti.
- d) È possibile predisporre Piani di Recupero, ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78, che dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
- i. Limiti di densità edilizia  
Gli interventi non devono superare le densità edilizie esistenti.  
È possibile usufruire di un incremento del 10% del Volume geometrico esistente per gli interventi 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).
- ii. Limiti di altezza degli edifici  
Le altezze massime, fermo restando la possibilità di mantenere le altezze esistenti, non devono superare l'altezza media degli edifici circostanti presenti all'interno dell'isolato in cui ricade l'area di intervento (con esclusione dal conteggio dell'eventuale presenza di un "edificio in

contrasto con il contesto storico” così come identificato nella tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione*).

iii. Limiti di distanza

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. Laddove esistenti, dovranno essere mantenuti gli allineamenti stradali e con le restanti cortine edilizie adiacenti.

iv. 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, qualora si dimostri che tale edificio non ostruisca/impedisca/renda difficoltosa la circolazione (se ricadente in spazi cortilizi, ancorché di proprietà privata). L’ampiezza massima di questi corpi accessori può essere pari a 30 mq per unità immobiliare.

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

## Art. 21. EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CONTESTO STORICO: MODALITÀ DI INTERVENTO

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici costruiti generalmente nel dopoguerra e non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali del Nucleo di Antica Formazione.

### 2. Finalità

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici ed orientati verso una miglior integrazione con il patrimonio storico in cui sono inserite.

### 3. Destinazioni d’uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

#### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi Art.10

#### 5. Modalità di intervento

- a) Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria, la Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia possono avvenire sempre attraverso interventi diretti ma basati sui seguenti principi progettuali:
  - i. interventi di trasformazione che non perseguano l'occultamento o il mimetismo, ma che siano percepibili e armoniosamente inseriti nel contesto;
  - ii. curare non solo l'effetto prodotto dall'intervento ma soprattutto l'effetto che l'intervento, in combinazione con il suo intorno, produce sulla percezione e sull'identità del luogo;
  - iii. assumere i "segni" del contesto (segni della natura, antropici, della storia, culturali) come elementi di riferimento del progetto;
  - iv. contestualizzazione intesa non come riproposizione del linguaggio storico tradizionale, ma come ricerca dell'inserimento dell'intervento adottando un linguaggio architettonico e tecnologico apertamente contemporaneo.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia devono necessariamente ottenere un giudizio di impatto paesistico positivo da parte della Commissione del Paesaggio.

- b) Al fine di stimolare il consolidamento degli addensamenti commerciali centrali, negli edifici appositamente indicati quali "Spazi commerciali consolidati" nella Tavola RT2.1 *Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* gli interventi edilizi (e qualsiasi titolo abilitativo) non potranno prevedere la conversione degli spazi al piano terra adibiti ad attività commerciali (dC) presenti alla data di adozione del PGT in altri spazi (in particolare da destinare alla categoria dR). Pertanto, tali spazi dovranno rimanere presenti e potranno subire interventi di adeguamento e/o ampliamento (o altra tipologia) che garantiscano il mantenendo delle attività commerciali esistenti.

## Art. 22. EDIFICI COMPLEMENTARI: MODALITÀ DI INTERVENTO

### 1. Descrizione

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

## 2. Finalità

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

## 3. Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia escluso il cambio di destinazione d'uso.

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

## Art. 23. AREA LIBERA: MODALITÀ DI INTERVENTO

### 1. Descrizione

Si tratta di un'area libera da edificazioni dovute a precedenti demolizioni.

### 2. Finalità

Gli interventi devono essere orientati alla ricostituzione del tessuto storico e all'eliminazione del vuoto urbano generato.

### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = Volumetria precedentemente esistente e dimostrabile (art. 9-bis DPR 380/01)
- b. IC = IC precedentemente esistente e dimostrabile (art. 9-bis DPR 380/01)
- c. H = H precedentemente esistente e dimostrabile (art. 9-bis DPR 380/01)
- d. P = vedi art. 10

### 5. Modalità di intervento

Gli interventi di nuova costruzione possono essere previsti solamente attraverso la presentazione di un unico Piano di Recupero esteso a tutta l'area. Tali interventi devono necessariamente ottenere, a prescindere dalla Verifica di incidenza paesistica dei progetti di cui all'art. 42, un giudizio di impatto paesistico positivo da parte della Commissione del Paesaggio.

### ***Titolo IIIB Ambiti consolidati***

#### **Art. 24. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1)**

##### **1. Descrizione**

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

##### **2. Finalità**

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

##### **3. Destinazioni d'uso**

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

Le destinazioni 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**

Per i lotti edificati:

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

Per i lotti non edificati:

- a. IF = 0,70 mq/mq
- b. IC= 30%
- c. P = vedi art. 10
- d. SP = 20% della SF
- e. H = 14,00 m

## 5. Modalità di intervento

Per i lotti edificati le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

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

Per i lotti liberi le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

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. 9:

- 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 (inteso come somma della superficie totale di ciascun piano, anche se questo non costituisce Superficie Lorda, moltiplicata per la relativa altezza urbanistica) in volume urbanistico residenziale (rispettando tutti i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 per i lotti non edificati ad eccezione dell'IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

## Art. 25. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI (B2)

### 1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Mortara in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate su lotto.

### 2. Finalità

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

Le destinazioni 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 = 0,40 mq/mq+ 30 mq *una tantum*
- b. IC= 40%
- c. P = vedi art. 10
- d. SP =30%
- e. H = 11 m

### 5. Modalità di intervento

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 9.

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

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

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

Nell'ambito appositamente individuato quale B2\* le possibilità edificatorie e le limitazioni agli interventi, poiché ricadenti in aree a rischio individuate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, devono essere verificati in relazione alle norme geologiche di cui all'art.3.

## Art. 26. 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

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.8) - dRi (5.3) - dA – dSC.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. IC= esistente
- c. P = vedi art. 10
- 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 sui singoli edifici appositamente individuati nelle tavole di azionamento si applicano le disposizioni di cui *agli Edifici di particolare interesse storico e architettonico* di cui all'art. 19.

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), è ammessa la possibilità di realizzare superfici accessorie da destinare a parcheggi pertinenziali di ampiezza massima pari a 30mq per unità immobiliare. Tali superfici possono costituire un corpo accessorio ovvero un edificio autonomo e separato dal principale, con altezza massima pari a 2,50 m. Tale deroga è soggetta all'espressione di giudizio positivo di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.

All'interno dell'applicazione dei parametri di cui al punto 4, è possibile demolire e ricomporre edifici accessori 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 verificare tramite perizia). In tal caso devono essere rispettate, comunque, le seguenti indicazioni: distanza dall'edificio principale (villa o complesso immobiliare) ponderata e valutata in rapporto all'edificio principale; rispetto delle caratteristiche principali degli spazi aperti (giardino storico e alberature) da verificare tramite accurata perizia di valutazione; altezza massima del nuovo edificio pari all'altezza dell'edificio oggetto di accorpamento; attuazione della trasformazione mediante intervento edilizio diretto convenzionato. . Tale deroga è soggetta all'espressione di giudizio positivo di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.

## Art. 27. AMBITI A VERDE PRIVATO (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 90%
- e. H = -

### Art. 28. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)

#### 1. Descrizione

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

#### 2. Finalità

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

#### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: dP e dT

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – Dc (3.4) – dRi (5.3) – dA - dSC.

La destinazione d'uso dC 3.2 e dC 3.3 (medie strutture di vendita) è ammessa 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 (Ufficio 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
  - b. IC = 60%
  - c. P = vedi 10
  - 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. 9.

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

### Art. 29. POLO LOGISTICO INTEGRATO (D2)

#### 1. Descrizione

Area prevalentemente industriale per la logistica ed interscambio modale gomma/rotaia di merci, comprese le infrastrutture e gli insediamenti inerenti la logistica, la conservazione, lo stoccaggio, l'immagazzinamento, il deposito e la movimentazione delle merci, dei loro contenitori, imballi e strumenti di deposito e trasporto (es. containers).

#### 2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio.

### 3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: dP

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – Dc (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12) – dRi (5.3) – dA - dSC.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri edificatori sono definiti dal Piano Attuativo vigente. In caso di Variante allo stesso si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a. IF = 1,00 mq/mq
  - b. IC = 60%
  - c. P = vedi 10
  - d. SP = 20% della SF.
  - e. H = 15,00
- Non concorrono al calcolo dell'Indice di Copertura (IC) e dell'altezza (H) i silos, serbatoi e ogni altro volume tecnico.

### 5. Modalità di intervento

Gli interventi edificatori, fino alla scadenza del Piano attuativo o sua eventuale variante, sono regolati da quanto contenuto negli elaborati e nelle tavole che costituiscono il Piano attuativo o sua eventuale variante, anche con rimando alle definizioni degli Indici, parametri e distanze.

Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo o sua eventuale variante senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.

Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo o sua eventuale variante, ma non si sia proceduto al rilascio totale o parziale, nei termini previsti dalla Convenzione, dei relativi titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto nei lotti edificabili, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i relativi titoli edilizi abilitativi all'intervento diretto nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal Piano attuativo scaduto, previo il pagamento del costo di costruzione.

**Art. 30. AMBITI LAVORATIVI ISOLATI (D3)****1. Descrizione**

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

**2. Finalità**

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

**3. Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso principale: dP - dT

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dC (3.4, 3.9, 3.11, 3.12) – dRi (5.3) – dA - dSC.

Le destinazioni 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 = 0,70 mq/mq
- b. IC= esistente + 10%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = 25% della SF
- e. H = esistente

**5. Modalità di intervento**

Affinché tali strutture artigianali/industriali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto prevalentemente residenziale in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenuti accoglibili, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria debbano raggiungere una punteggio minimo di *valutazione della qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 36) pari a 30 punti. Questa previsione non si applica a quegli interventi riguardanti le "superfici accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio.

**Art. 31. AMBITI DI COMPLETAMENTO**

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e del verde secondo un disegno organico e complessivo nonché una valorizzazione e sistemazione degli assi stradali, le tavole di azionamento di cui all'art. 2 individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (Ambiti di completamento – AC).
2. Le indicazioni progettuali degli interventi di cui al precedente comma 1, i parametri e indici urbanistici, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede allegate alle presenti norme.
3. Gli indici e parametri urbanistici nonché le prescrizioni aggiuntive contenuti nelle schede di cui al precedente comma 2 si intendono vincolanti ed obbligatorie. La sola superficie territoriale può essere oggetto di variazione quantitativa dovuta a puntuali e circoscritti riscontri catastali e a rilievi topografici. Assumono carattere indicativo, e pertanto suscettibili di modifiche e variazioni, le indicazioni progettuali contenute nelle schede stesse ma allo stesso tempo vanno recepite come indirizzi e linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi da perseguire.
4. I parametri e gli indici urbanistici indicati per ogni Ambito nella rispettiva scheda, nonché le eventuali prescrizioni in merito a quantità di aree o servizi da reperire, vengono attribuiti uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.
5. L'attuazione delle previsioni contenute nelle schede relative agli Ambiti di Completamento determina il necessario reperimento di adeguati attrezzature per servizi al fine di un corretto funzionamento della vitalità del tessuto urbano in via di realizzazione. Pertanto, ogni Ambito dovrà prevedere una quota di aree da destinare a servizi e spazi pubblici, determinata quale quantità minima secondo le categorie di destinazioni d'uso insediate e secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.
6. L'attuazione degli AC deve avvenire attraverso la presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito. Gli interventi previsti potranno, eventualmente, essere attuati in più comparti oggetto di distinti Piani Attuativi, a condizione che la conformazione e l'estensione del singolo comparto di Piano Attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte di Piano Attuativo, che le opere pubbliche previste risultino pienamente fruibili anche in attesa del completamento dell'attuazione complessiva.
7. Prima della presentazione di una proposta di piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli AC deve essere avviato il procedimento di negoziazione con l'Amministrazione comunale secondo le indicazioni e le fasi procedurali indicate dal Documento di Piano.

**Art. 32. AMBITI SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO (I)****1. Descrizione**

Sono ambiti specificatamente individuati risultati di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto dedito alle attività per il tempo libero.

**2. Finalità**

Le porzioni ricomprese all'interno dell'ambito I rappresentano, per localizzazione e destinazioni d'uso, il completamento del sistema urbano e dei servizi locali, con l'insediamento attività per il tempo libero, attività sportive sia a cielo aperto sia in strutture chiuse.

**3. Destinazioni d'uso**

- Destinazione d'uso principale: dT (4.5)
- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR - dP - dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) - dT (4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8) - dRi (5.3) - dSC.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi**

- a. IF = esistente + 10%
- b. IC= esistente + 20%
- c. P = vedi Art. 9
- d. SP = 40% della SF
- e. H = esistente

**5. Modalità di intervento**

Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono attuabili attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato. All'interno del Permesso di Costruire Convenzionato è prescritta la previsione di una recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'abaco degli interventi del Documento di Piano lungo tutto il perimetro dell'ambito (ad eccezione, eventualmente, lungo il lato nord nel caso in cui gli edifici esistenti non risultino oggetto di demolizione).

### *Titolo IIIC Ambiti agricoli*

#### **Art. 33. AREE AGRICOLE e AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO**

1. Fanno parte degli ambiti agricoli le parti del territorio utilizzate per attività agricole nonché quelle costituenti il territorio naturale interno al comune di Mortara. 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 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. Per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola (e le aree a loro pertinenziali), indicati nelle tavole di azionamento, 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.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dT (4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7, 4.8) - dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) - dSC

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

7. 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.

8. Nelle aree agricole specificatamente identificate nelle tavole di azionamento come "Tutela del paesaggio agricolo-ambientale", risulta prioritario attivare progettualità volte alla conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti delle aree identificate o l'intera area e, di conseguenza, espropriare per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi o addvenire ad una Convenzione con i privati proprietari 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. 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 ammesse dal Regolamento Edilizio Comunale. In tali aree, oltre a tali norme di carattere generale, si applicano le seguenti norme specifiche:

- Ambiti 1 - 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). 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;

- Ambito 2 - Su tali aree l'Amministrazione dovrà redigere un apposito Regolamento per la gestione, valorizzazione in particolare delle strade vicinali e/o consortili.

**TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI****Art. 34. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (G)**

1. All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 4 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico i Piani Attuativi in itinere e/o decaduti, i Piani attuativi adottati, approvati, convenzionati e non convenzionati alla data di adozione del PGT nonché altre specifiche aree su cui vigono accordi negoziali.
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, 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 del Piano Attuativo redatto in applicazione del PGT e successive varianti e delle relative convenzioni, 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 senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo o PII.
6. Analogamente, per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori risultino realizzati potrà

essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.8 dell'elaborato DR02 Norme di attuazione del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate.

7. Per il Piano Attuativo di Via Oriana Fallaci, oltre alle possibilità di cui ai commi precedenti, è possibile giungere ad un nuovo convenzionamento che abbia i seguenti elementi e parametri urbanistici:
  - a. Completamento delle urbanizzazioni previste dal precedente Piano Attuativo;
  - b. Conversione della SL residenziale rimanente, pari a 4.231 mq, in 2.500 mq di SL con destinazione dC 3.2 (MSV1, media struttura di vendita fino a 1.100 mq di SV). In tal caso il completamento della lottizzazione dovrà prevedere (a cura e carico economico del lottizzante) la piantumazione di alberature lungo il lato meridionale della stessa area (in adiacenza all'ambito agricolo) tali da costituire una barriera di mitigazione paesaggistica pari ad almeno 10m di profondità;
  - c. Monetizzazione della differenza delle aree per servizi pubblici prevista dal Piano dei Servizi per gli interventi nel tessuto urbano consolidato a carattere commerciale (SR02 Norme di attuazione, art. 7) rispetto a quanto assolto dal Piano Attuativo originario;
  - d. Il completamento, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste, non dovrà avvenire nelle aree interessate dal vincolo derivante dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (e, quindi, tenendo in considerazione la normativa della Componente geologica di cui all'art.3).
8. Per i Permessi di costruire convenzionati in corso di vigenza si applicano le medesime disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 35. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

1. In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (di seguito abbreviato con "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (di seguito abbreviato con "Regolamento Codice della Strada") e come di seguito indicato, anche tenendo conto di quanto esplicitato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.6709 del 29 dicembre 1997.
2. Al fine dell'applicazione delle fasce di rispetto stradale, ai sensi dell'articolo 3 del Codice della Strada, è definito confine stradale il limite effettivo della parte occupata dalla piattaforma stradale.

3. Ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento del Codice della Strada, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro del centro abitato, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:
- per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 30,00m (trenta metri);
  - per le strade locali extraurbane (tipo F): 20,00m (venti metri);
- Ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento del Codice della Strada, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro del centro abitato e previste come edificabili dal PGT, sono comunque stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:
- per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 10,00m (trenta metri);
4. Le fasce di rispetto stradale sono individuate nell'elaborato del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*.
5. Ai sensi dell'articolo 14 e seguenti del Codice della Strada, all'interno delle fasce di rispetto stradale è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti della volumetria, ferma restando l'eventuale Autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.
6. All'interno delle stesse fasce di rispetto stradale, previa autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada, sono ammesse le realizzazioni di:
- impianti per la distribuzione di carburanti;
  - opere di urbanizzazione primaria, e in particolare aree per la viabilità e la sosta, ovvero strade pubbliche e parcheggi pubblici, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
  - aree a verde, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere 'd' ed 'e';
  - piantumazione di alberi a una distanza dal confine stradale non inferiore a 6,00m (sei metri);
  - piantumazione di arbusti a una distanza dal confine stradale non inferiore a 3,00m (tre metri);
  - muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
  - strutture temporanee e di cantiere;
  - nuovi accessi viari.
7. Il presente Piano di Governo del Territorio recepisce i regimi giuridici della salvaguardia operante per l'autostrada regionale di cui all'articolo 19, comma 4, della LR n.9/2001 e s.m.i., secondo quanto disposto dall'articolo 102-bis della LR n.12/2005 e ss.mm.ii.

8. Il Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale comporta l'inammissibilità di varianti urbanistiche volte a consentire l'edificazione nelle aree medesime e la sospensione del rilascio del titolo edilizio con riguardo alle nuove edificazioni o agli ampliamenti delle costruzioni esistenti.
9. Il Vincolo di salvaguardia del tracciato autostradale è individuato a titolo indicativo nell'elaborato DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, fermo restando quanto definito e deliberato sullo stesso a livello sovraordinato.
10. 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.
11. 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. 36. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (F), AMBITO FERROVIARIO (L), RELATIVE 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. L'ambito ferroviario (L) è esclusivamente destinato alla realizzazione di impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie (o altra società ferroviaria), compresa la stazione ferroviaria.
3. Nella fascia di rispetto ferroviaria, individuata nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, si applicano le limitazioni di cui all' art. 49 del DPR 11 luglio 980 n. 753.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se, 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.

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

a. ....

b. ....

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

7. Il PGT recepisce le aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Per tali aree si applicano le disposizioni della L.r. 31/2008, e le Norme di Attuazione del PIF stesso.
8. Al fine di tutelare il complesso monumentale di S. Albino il PGT individua un apposito ambito, definito appunto "Ambito di tutela del complesso monumentale di S. Albino", in cui applicare particolari norme. Pertanto:

- a. Tutti gli interventi edilizi ricadenti negli Ambiti urbani di cui al Titolo IIIB che abbiamo ripercussioni sull'aspetto esteriori delle edificazioni o della sistemazione dei suoli (urbani e/o agricoli) ricadenti all'interno dell'ambito "Ambito di tutela del complesso monumentale di S. Albino" Dovranno essere sottoposti ed ottenere un giudizio di impatto paesaggistico positivo;
- b. Nelle aree agricole ricadenti al suo interno 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). 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;

#### **Art. 37. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (H)**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (I), 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.
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. 38. 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. 39. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA**

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

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

2. Per stimolare la riqualificazione delle aree produttive ed attenuare gli effetti di degrado dovuti alla presenza di aree poco qualificanti, all'interno degli ambiti lavorativi ed economici (D1) è data la possibilità di procedere alla demolizione mantenendo i diritti volumetrici relativi alla volumetria demolita. La volumetria demolita verrà iscritta nel Registro dei Diritti Volumetrici, come previsto dell'art. 11 comma 4 della l.r.12/2005 e potrà essere utilizzata anche al variare delle previsioni di Piano. Il riconoscimento dei diritti volumetrici verrà formalizzato a seguito della presentazione dei certificati attestanti l'avvenuta bonifica (eventuale) dell'area e della sua sistemazione a verde: il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dovrà prevedere, infatti, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, indagini/caratterizzazioni dell'area per accertare l'assenza di eventuali inquinanti ambientali nel suolo e il rispetto dei limiti previsti.
3. Al fine di permettere alle attività imprenditoriali di adeguarsi a nuove possibili esigenze dovute all'adeguamento dei cicli produttivi e all'andamento del mercato del lavoro, per gli edifici esistenti destinati alle attività lavorative (con una destinazione d'uso rientrante nella categoria dP) che hanno saturato le potenzialità edificatorie in applicazione degli indici e parametri di cui all'art. 20 è ammessa:
  - a) la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima realizzabile e al reperimento di 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 tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano ricadenti, nell'elaborato "DT09 - carta della rigenerazione" del Documento di Piano, all'interno del "tessuto residenziale da riqualificare" (corrispondenti all'ambito residenziale B2) nel caso di un insieme organico di opere finalizzate all'efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, con il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante produzione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), è possibile realizzazione di un piano aggiuntivo, con SL pari a quella dell'ultimo piano esistente del fabbricato, in deroga all'altezza (H) e all'indice di edificabilità fondiaria (IF) di zona;

Nel caso in cui la SL così generata produca una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'art.10; nel caso invece di ampliamento di unità residenziali esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

#### Art. 40. CORRIDOI ECOLOGICI URBANI

1. Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume *"Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale"* e del repertorio *"Buone pratiche per la rete ecologica regionale"* editi da ERSAF. Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio occorre perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di verde pensile e soluzioni similari.
2. In caso di interventi di trasformazione di qualunque tipo e entità (realizzazione di edifici, manufatti artificiali di vario genere, modifica delle pavimentazioni, ecc.) che portino ad una alterazione delle aree verdi esistenti devono essere individuati criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio ecologico stesso. A tale fine, in sede di predisposizione del progetto edilizio, dovrà essere prevista la realizzazione di opere e/o articolazione degli spazi liberi che compensino la variazione dell'ambito di tutela. Tali interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo, la realizzazione di recinzioni naturaliformi della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali.
3. Non concorrono alla riduzione dell'ambito di tutela del corridoio ecologico (e, quindi, non necessitano di interventi compensativi così come sopra descritti) la realizzazione dei passaggi pedonali (di ampiezza massima 2 m) e passaggi carrai (di massimo 6 m di larghezza) di accesso alle proprietà.
4. Per le modalità di realizzazione di queste superfici di compensazione locale si vedano le indicazioni delle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).
5. Per gli Ambiti di Trasformazione (disciplinati dal Documento di Piano) ricadenti all'interno dei Corridoi Ecologici urbani valgono le prescrizioni ed indicazioni progettuali di cui alla relativa scheda.

#### Art. 41. DIRITTI EDIFICATORI DEL REGISTO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi regolarmente iscritti nel Registro dei Crediti Edilizi possono essere utilizzati in tutti gli Ambiti prevalentemente residenziali (Ambiti B di cui all'art. 14), in deroga all'indice di edificabilità massima (IF), purché contenuto entro una quota massima di incremento pari a 0,1 mq/mq. Tale possibilità dovrà necessariamente avvenire attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire

Convenzionato, senza la necessità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche di cui all'art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi (art. 7).

**TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE****Art. 42. 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. 43. 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 condivisa del paesaggio*.
3. Qualora progetti edilizi ricadano in aree con classe di sensibilità paesaggistica diversa dovrà essere valutata la situazione contingente e approfondita la necessità o meno di estendere la classe più elevata a tutto il progetto edilizio.

**Art. 44. VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI**

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

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
1 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 Certificazione "casa gas free"	5 punti
5 Realizzazione di facciate verdi prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
6 Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta	10 punti
7 Realizzazione delle aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche per almeno l'80% degli spazi di sosta	10 punti
8 Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore, rispetto ai minimi previsti, del 30%	10 punti
9 Realizzazione di recinzioni prospicienti aree agricole o aree per servizi costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.	10 punti
10 Certificazione di bio-edilizia dell'edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti
11 Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	10 punti
12 Destinazione di almeno una quota pari al 20% della SL prevista per la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale (vendita convenzionata; affitto sociale; locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc...)	5 punti
13 Recupero delle strutture esistenti attraverso un insieme sistematico di opere fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione degli immobili principali esistenti (gli immobili accessori o secondari possono essere oggetto anche di demolizione ed eventuale ricostruzione)	10 punti
14 Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="252 2024 724 2060">▪ Destinazione residenziale = +50%</li> </ul>	10 punti

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Destinazione produttiva = +50%</li><li>▪ Destinazione commerciale (tutte tranne dC 3.2 e 3.3) = +50%</li><li>▪ Destinazione commerciale dC 3.2 e 3.3 = +200%</li><li>▪ Destinazione terziaria = +50%</li><li>▪ Destinazione ricettiva = +50%</li></ul> |  |
|--|--|

2. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di rispondere appieno alle quantità minima da realizzare rispetto ai singoli punti di cui al comma precedente, viene riconosciuta la quota parte proporzionale che si riesce a soddisfare e il relativo punteggio (sempre in proporzione al massimo assegnato).
3. Per le modalità di realizzazione, i riferimenti tecnici e gli obiettivi progettuali da perseguire nella realizzazione di gran parte degli interventi di cui al presente articolo si vedano le indicazioni dell'Abaco interventi contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

#### Art. 45. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE AEREE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione, trasposto di energia elettrica o di qualsiasi altro tipo di infrastruttura tecnologica.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono liberi su tutto il territorio comunale, secondo le esigenze specifiche delle infrastrutture stesse. Se ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) deve essere valutata l'incidenza paesaggistica, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, contenute nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

#### Art. 46. 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. 47. 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. 48. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE**

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali del Titolo III.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo III.
4. Ai fini della corretta applicazione del *“regolamento per l'occupazione di spazi all'aperto attrezzati per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”* i dehors qualificabili come *“pertinenze”* dei pubblici esercizi di somministrazione possono essere realizzati in tutto il Tessuto Urbano Consolidato, così come definito dalle presenti norme.

**Art. 49. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

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

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

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

#### Art. 50. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per il computo delle superfici rientranti nella Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale si faccia riferimento al D.Lgs. n° 114/98 nonché alla disciplina regionale vigente.
3. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
4. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) così come la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale di specifici prodotti è computata secondo le indicazioni regionali (DGR 1699/2023).
5. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
6. Per le definizioni di **Centro Commerciale** e delle diverse tipologie di composizione delle strutture di vendita commerciale si faccia riferimento alla disciplina regionale vigente (DGR 1699/2023).

**Art. 51. CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI**

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio, di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:
  - **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
  - **media struttura di vendita - MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 8) aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 1.100 mq;
  - **media struttura di vendita – MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 8) aventi una superficie di vendita compresa tra 1.101 mq e 2.500 mq;
  - **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.
3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previste nella misura definita all'art. 6 del Piano dei Servizi – *SRO2 Norme di Attuazione*.

**Art. 52. 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 azionamento Piano delle Regole sono individuati gli addensamenti commerciali così denominati:
  - a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro**
  - b) **Addensamento commerciale di supporto ai quartieri**
  - c) **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale**

2. Gli ambiti di cui al comma 1 riguardano zone lungo gli assi principali del sistema urbano dove sono concentrati gli esercizi commerciali, terziari e direzionali che il PGT intende rafforzare concentrando in esse le nuove strutture commerciali 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 MSV1 (tra i 251 mq e i 1.100 mq di superficie di vendita), inerenti al settore merceologico non alimentare;
  - b) **Addensamento commerciale supporto ai quartieri:** medie strutture di vendita MSV1 (tra i 251 mq e i 1.100 mq di superficie di vendita) inerente a qualsiasi settore merceologico e MSV2 (tra i 1.101 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita) inerenti al settore merceologico non alimentare;
  - c) **Addensamento commerciale di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita MSV1 e MSV2 (tra i 251 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita) inerente a qualsiasi settore merceologico.
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) 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 *valutazione della qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 43) di 40 punti;

- d) valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio. Affinché le strutture commerciali siano in grado di contribuire al consolidamento, al potenziamento e alla valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio (DUC) si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di 25 punti, ottenibile applicando le seguenti soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che devono essere sviluppate parallelamente ai progetti edilizi e concordato con l'Amministrazione comunale:

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL MIGLIORAMENTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

INTERVENTI INTERNI AL CENTRO STORICO		PUNTEGGIO
1	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...)	5 punti
2	Progettazione e posa di arredo con attenzione all' <i>universal design</i>	5 punti
3	Partecipazione economica al sostegno delle iniziative del DUC, 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,...): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ per MSV1 = 75%</li> <li>▪ per MSV2 = 50%</li> </ul>	15 punti
INTERVENTI ESTERNI AL CENTRO STORICO		
4	Progettazione e installazione di almeno 5 spazi e strutture per la sosta delle biciclette elettriche con punti di ricarica delle stesse	5 punti
5	Progettazione integrata per la riqualificazione di almeno 10 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	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...)	5 punti

- e) In aggiunta alla *Valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio* di cui al punto precedente, l'insediamento di una MSV2 all'interno dell'*Addensamento commerciale di livello sovracomunale* e di una MSV1 all'interno

dell'*Addensamento commerciale a supporto ai quartieri* dovrà farsi carico dell'apertura di un punto vendita in una delle seguenti aree:

- a) Frazione Cattanea;
- b) Frazione Casoni Sant'Albino;
- c) Frazione Gualina;
- d) Frazione Molini di Faenza.

Tale spazio di vendita dovrà avere ampiezza, modalità di apertura, di gestione e di offerta di prodotti commerciali concordata e convenzionata con l'Amministrazione al fine di svolgere l'importante ruolo sociale connesso con la disponibilità di prodotti.

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

#### **Art. 53. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia 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 Mortara;
  - 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. 54. 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 le attività paracommerciali e 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 10 delle presenti norme.
8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali 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. 55. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI**

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT viene confermata nella loro effettiva consistenza.
2. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella preesistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 44), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale.
3. È ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.
4. L'ampliamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, fino ad un massimo del 10% della superficie di vendita e del 20% della SL complessiva dell'attività commerciale, 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
5. Per la quota di superfici aggiuntive di cui al comma precedente è richiesta la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza (secondo le indicazioni del Piano dei Servizi). È richiesta, inoltre, la verifica (con eventuale adeguamento) dei parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 10 per l'intera superficie commerciale.

# AMBITO DI COMPLETAMENTO

AC

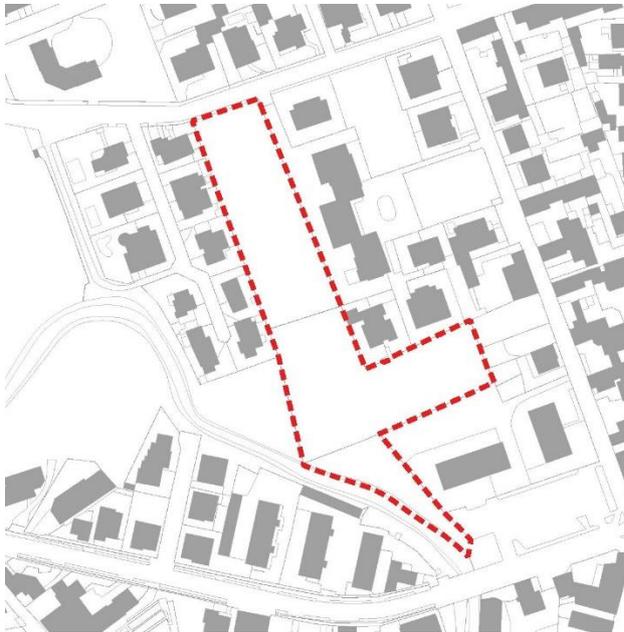
1

Localizzazione

Via della Mondina

Superficie

9.185 mq



Stato di fatto, 1: 2.000

## OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Oggi l'ambito si caratterizza per la completa assenza di spazi edificati, per i quali si organizza uno sviluppo che possa completare il tessuto residenziale esistente. Pertanto, 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 e sviluppare il progetto della città pubblica.

SL prevista nell'ambito	3.025 mq
IC (Indice di Copertura)	40 %
Altezze	11 m
SP (Superficie permeabile)	Min. 30% della SF
Parcheggi	Art. 10

## Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (dal 2.2 al 2.8) - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11) - Ricettivo (5.3) - dA



- Ambito di intervento
- Superfici residenziali
- Aree di cessione a verde
- Spazi di sosta
- Piste ciclopedonali di progetto

Indicazione progettuale, 1: 2.000

## PRESCRIZIONI

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

Oltre alle aree di cessione previste dal Piano dei Servizi, l'Ambito dovrà farsi carico della cessione delle aree per servizio di progetto localizzato nelle vicinanze del comparto (PdS - servizio numero XX) o della corresponsione del valore di acquisizione delle aree necessarie da parte dell'Amministrazione (in base al valore economico stabilito da perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate). Inoltre, l'Ambito dovrà prevedere la realizzazione dell'intero tratto di percorso ciclopedonale da Via della Mondina (interno al servizio di progetto in cessione XX) a Via Gorizia.

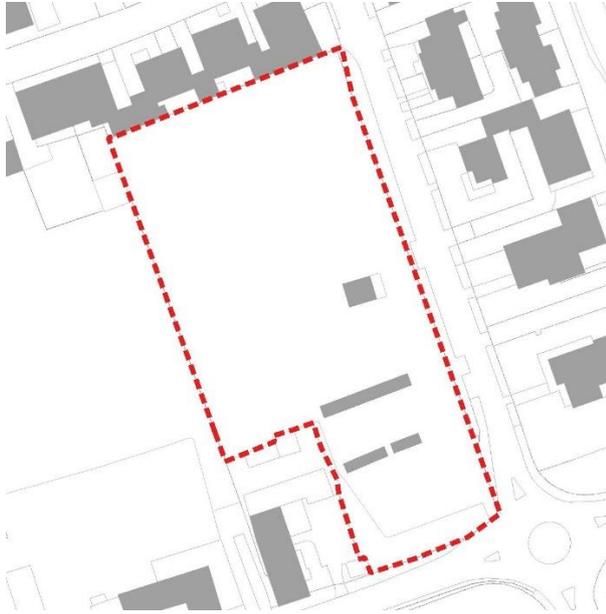
# AMBITO DI COMPLETAMENTO

AC

2

**Localizzazione** Viale Papa Giovanni Paolo II

**Superficie** 6.426 mq



Stato di fatto, 1: 1.000

## OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Oggi l'ambito si caratterizza per la presenza di edifici di carattere produttivo agricolo 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.

<b>SL prevista nell'ambito</b>	1.600 mq
<b>IC (Indice di Copertura)</b>	40 %
<b>Altezze</b>	11 m
<b>SP (Superficie permeabile)</b>	Min. 30% della SF
<b>Parcheggi</b>	Art. 10

## Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (dal 2.2 al 2.8) - Commerciale (3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11) - Ricettivo (5.3) - dA



- Ambito di intervento
- Superfici residenziali
- Area verde di mitigazione
- Piste ciclopedonali di progetto

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 della realizzazione degli spazi ciclopedonali lungo Viale Papa Giovanni Paolo II al fine di implementare la rete ciclopedonale esistente. Tali superfici non sono soggette a monetizzazione.

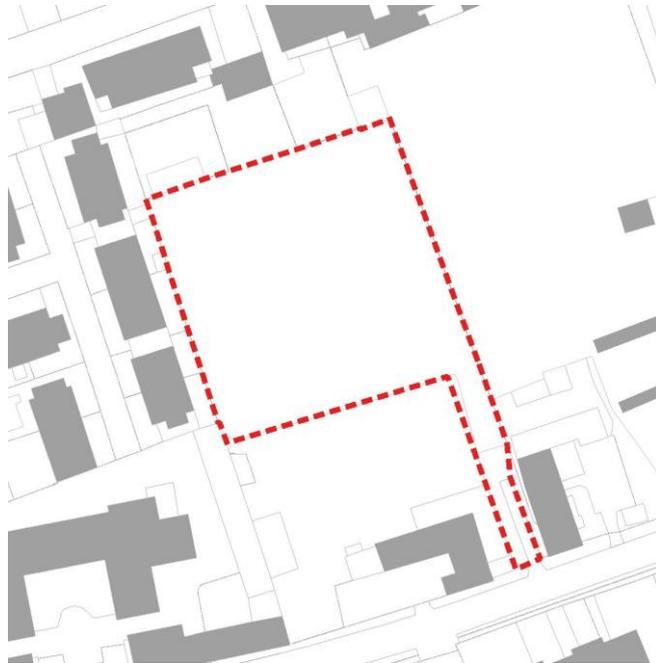
# AMBITO DI COMPLETAMENTO

**AC****3****Localizzazione**

Strada Milanese

**Superficie**

3.829 mq

*Stato di fatto, 1: 1.000*

## OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di ampie superfici libere da edificazioni. Data la sua posizione strategica, gli interventi dovranno tendere verso una ridefinizione qualitativa del comparto, oltre che al completamento del tessuto residenziale esistente.

<b>SL prevista nell'ambito</b>	1.265 mq
--------------------------------	----------

<b>IC (Indice di Copertura)</b>	40 %
---------------------------------	------

<b>Altezze</b>	11 m
----------------	------

<b>SP (Superficie permeabile)</b>	Min. 30% della SF
-----------------------------------	-------------------

<b>Parcheggi</b>	Art. 10
------------------	---------

## Destinazione d'uso non ammissibili

Produttivo (dal 2.2 al 2.8) - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.9, 3.11) – Ricettivo (5.3) - dA



-  Ambito di intervento
-  Superfici residenziali
-  Area verde di mitigazione
-  Nuova accessibilità

*Indicazione progettuale, 1: 1.000*

## PRESCRIZIONI

### 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 occidentale del comparto, ovvero lungo il perimetro a ridosso dei complessi residenziali esistenti.

### Accessibilità

Si prevede per garantire l'accessibilità all'area un nuovo collegamento da Strada Milanese 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.



