



Assessorato al Territorio

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale,
Urbanistica Operativa, Mobilità e Viabilità

Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale
Ufficio Piani Urbanistici

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 71 DEL 29/11/2007: 18/12/2007

**TAV.
C11**

NORME TECNICHE

Sindaco

Marco Maria Mariani

Assessore al Territorio

Paolo Romani

Segretario Generale

Dott.ssa Ileana Musicò

Direttore di Settore

Arch. Mauro Ronzoni

Coordinamento Generale e Documento di Piano: Arch. Massimo Giuliani

Coordinamento di Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: Arch. Roberto Almagioni, Arch. Carlo Gerosa

Valutazione Ambientale Strategica: Ing. Marco Pompilio

Revisione giuridica: Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte geologica e sismica): REA s.c.r.l. (Dott. Geol. D. D'Alessio)

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte idraulica): Ing. F. Gianoli, Ing. M. Schena

P.U.G.S.S.: Studio ambientale (Dott. Geol. N. Bosco)

Allegati al P.G.T.

Consulenze:

Piano Urbano del Commercio: Arch. A. Patrizio, Arch. V. Lorenzelli

Norme di Urbanistica Commerciale: Prassicoop, R. Cavalli

Piano Energetico Comunale: Dott. L. Andreoli

Ufficio Piani Urbanistici

Collaboratori tecnici:

Arch. Francesca Corbetta, Arch. Angela Cortini, Ing. Chiara Della Rossa,
Arch. Enzo Dottini, Arch. Andrea Giambarda, Arch. Gianluca Marangoni,
Arch. Giuseppe Palmati, Arch. Stefania Zamberlan, Dott. Ivana Pederiva
Geom. Massimo Monguzzi

Altri collaboratori:

Natalia Colombo, Maria Meregalli, Emilia Pesenti, Patrizia Sacchetti

SOMMARIO:

TITOLO I NORMATIVA GENERALE	2
ART.1 IL PIANO DELLE REGOLE	2
ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	3
ART.3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.....	5
ART.4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.	6
ART.5 DESTINAZIONI D’USO	7
ART.6 ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	10
ART.7 AREE A E PARTI STORICHE DEL TERRITORIO	11
ART.8 AREA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	15
4 AREE B0: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON MANTENIMENTO DELL’IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO	15
5 AREE B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE.....	16
6 AREA B2: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA	17
ART.9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE C	18
ART.10 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN ZONA CD	19
ART.11 AREA D PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TERZIARIE, DIREZIONALI E COMMERCIALI.....	23
4 AREE D1 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI, DI CONTENIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA	24
6 AREA D2 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	25
7 AREA D3 PER INSEDIAMENTI TERZIARI, DIREZIONALI E COMMERCIALI	26
ART.12 AREA E PER ATTIVITÀ AGRICOLE E COMPLEMENTARI	27
<u>TITOLO II: NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA’ EQUIPARATE.....</u>	<u>29</u>
ART.13 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA’ EQUIPARATE.....	29
ART.14 DESTINAZIONI D’USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE	29
ART.15 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI.....	31
ART.16 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D’USO COMMERCIALI	33
ART.17 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D’USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI	33
ART.18 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO COMMERCIALE.....	34
ART.19 TIPI DI ATTIVITA’ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI	34
ART.20 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI	35
ART.21 ESTENSIONE, MODIFICA E RAFFORZAMENTO DEI SISTEMI COMMERCIALI.....	35
ART.22 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL’INGROSSO	36
ART.23 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....	36
ART.24 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I SISTEMI COMMERCIALI.....	37
ART.25 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME	37

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART.1 IL PIANO DELLE REGOLE

1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2 Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3 Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5 Le Tavole grafiche C1 e C2 individuano le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano all'art. 16, comma 1, lettera e) e all'art. 5, comma 16.

6 La Tavola grafica C4 individua le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui all'art. 5, comma 15 delle norme del Documento di Piano.

7 Le previsioni contenute nell'Allegato A13 della normativa del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici, relative agli ambiti strategici, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

8 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

9 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

10 Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della S_{lp} esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale. La facoltà di cui al presente comma non si applica alle attività R.I.R. - ai sensi del d.m.ll.pp. 9 maggio 2001 - esistenti alla data di adozione del presente Piano.

ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

- a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria (Sf), potrà essere traslata con le modalità di cui all'art. 6. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.
- b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- c. Sc - Superficie coperta: è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.
- d. S_{lp} - superficie lorda di pavimento : è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate; dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
 - a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - b) i balconi ed i terrazzi;
 - c) i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
 - d) le superfici porticate di uso comune o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate annesse alle unità immobiliari fino al 20% della S_{lp} complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici

porticate annesse alle unità immobiliari, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;

- e) le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della SIp andrà riferita alla quota del ribassamento;
- f) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- g) gli spazi con destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- h) gli atri di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi; i ripiani di accesso alle unità immobiliari dovranno comunque essere computati nella SIp.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Dirigente.

- e. Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f. V - Volume: è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3.

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

- g. H1 - Altezza massima degli edifici: è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- h. H2 - Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).
- i. Qf e Qt - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).

- j. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$).
- k. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- l. Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo: è il rapporto minimo fra Slp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- m. Utp - diritto edificatorio in perequazione è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica
- n. Ds1, Ds2, Ds3 - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dall'[art. 3](#).
- o. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come filtranti:
- le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite pendenti collocati sotto il piano dei corselli;
 - le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.
- In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.
- p. Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- q. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- r. Opere di urbanizzazione (su aree SV) e recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi (aree SP e zone F): nelle aree SP ed SV e nelle zone F, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisorio, trasparenti o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse.
- s. Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso

ART.3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

1 Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'[art. 2, comma 2, lettera n.](#)

2 La distanza dalle strade Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne sia esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al d. lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti. Le distanze minime Ds1, Ds2, Ds3 sono indicate nelle specifiche norme di zona, fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada, maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale, e l'altezza del fabbricato, fatte salve diverse disposizioni per le zone storiche.

3 Sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) strade aventi larghezza inferiore a m 7 (eccetto che per le aree E, di cui all'[art. 10](#));
- c) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano.

Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Ds3;
- b) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,70.

4 Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

5 Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

6 Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

7 Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

8 Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di oggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

ART.4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1 L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2 In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3 Il Piano individua mediante appositi elaborati grafici:

a. i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del d. lgs. 42/04 ed i vincoli di previsione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o coni di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista e partecipano come aree inedificabili e pertinenziali. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di legge;

b. le aree sistema che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo

ART.5 DESTINAZIONI D'USO

1 Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

a. Destinazione principale: residenziale

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;

Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: agricola:

- strutture per conduzione del fondo
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- per l'istruzione e la formazione;
- universitari;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti
- isole pedonali e percorsi ciclopedonali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi;

sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, d, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

2 Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

3 La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

ART.6 ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 Le aree classificate come A, B, C sono caratterizzate da prevalente destinazione residenziale. Le Norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti strategici contenuta nell'Allegato A13, Normativa specifica per gli ambiti strategici, delle Norme del Documento di Piano.

2 Alcune aree B, SP, F o appartenenti ad Ambiti, sono comprese anche nei perimetri del Centro e dei Borghi Storici e gli interventi, nei casi di risanamento, ristrutturazione e ampliamento, demolizione e ricostruzione, dovranno rispettare le destinazioni della zona di competenza, con i limiti, le prescrizioni edilizie e le compatibilità storico ambientali della zona A.

3 Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

4 (eliminato)

5 Per le attività produttive esistenti nella zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

6 Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante.

7 L'autorizzazione agli interventi di cui al comma 2 dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

8 Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

9 Nelle aree inserite nella perimetrazione del centro edificato di cui alla l. 22 ottobre 1971, n. 865, può essere consentita la permanenza di attività, che effettuano in tutto o in parte, lavorazioni insalubri di I classe, purché esistenti alla data di adozione del PGT e purché sia dimostrato che, attraverso l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non rechi danno o

molestia al vicinato.

10 Per le attività di cui al comma 5 non sono comunque consentiti ampliamenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri di I classe.

11 Sono comunque incompatibili all'interno di aree con destinazione residenziale i "laboratori tecnico-scientifici", qualora svolgano totalmente o in parte attività classificate come insalubri di I classe.

ART.7 AREE A E PARTI STORICHE DEL TERRITORIO

1 Caratteri generali: Il Centro e i Borghi Storici ed i complessi storico-monumentali sono, per il loro valore di memoria urbanistica e architettonica, parte rilevante del paesaggio urbano. Gli interventi sono ammessi previa valutazione della presenza di aree a rischio archeologico con i limiti e precisazioni di seguito specificati.

Nel PGT sono individuati:

- i perimetri di Centro Storico e Borghi Storici e, all'interno degli stessi, le aree A1 che rivestono carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- il Parco storico e la Villa Reale come area A2 e definito nel suo complesso come monumento unitario storico-paesistico;
- gli edifici antichi e di valore testimoniale e le cortine edilizie, anche non compresi in area A, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela, per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

Le aree A e gli edifici antichi e di valore testimoniale, ove previsto, ricadono in Zona di Recupero, ai sensi della l. 457/78.

2 Area A1: Centro storico e Borghi storici; Caratteri generali: L'area A1, nel Centro Storico e nei Borghi Storici, si caratterizza per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale.

I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro della Città, richiedono una specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice, al centro e di interscambio.

3 Destinazioni: Residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali (rispettivamente: punti a, b, ed e del precedente [art. 5, comma 1](#)) e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali (di cui al precedente [art. 5, comma 1](#)) e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, permesso convenzionato, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie, mentre per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di SIp non superiori al 25% di quella già in uso. Inoltre, le medie strutture di vendita, in assenza di Piano Attuativo o di permesso convenzionato, non potranno superare i mq 800 di superficie di vendita.

4 Modalità d'intervento: In zona A1 si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della l. 457/78. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano: edifici della città di antico regime; edifici della città di nuovo regime; edifici conseguenti alla rottura della forma urbana; villa suburbana ed edificio rurale, nei Borghi storici esterni. In particolare:

- a. per gli edifici della città di antico regime, del tipo edifici speciali, palazzi, palazzetti, nonché per le ville suburbane, i mulini e gli edifici con vincolo storico monumentale (ai sensi degli artt.2 e 3 del d. lgs. 42/04), sono consentiti interventi diretti, convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, di:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti;

- b. per gli edifici della città di antico regime, del tipo edifici a schiera, edifici in linea, edifici a corte, nonché per i villini isolati della città borghese, per gli edifici speciali di nuovo regime e per gli edifici rurali, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi, con intervento diretto convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata;
- c. per gli edifici della città di nuovo regime, del tipo opifici/depositi ed edifici plurifamiliari con piede produttivo, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi, con intervento diretto, convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano di Recupero, anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio, in particolare di presenza di archeologia industriale, tali da rappresentare caratteri architettonici meritevoli di tutela parziale o totale;
- d. per gli edifici conseguenti alla rottura della forma urbana, del tipo edifici su sedime antico, edifici a filo stradale o indipendente dal filo stradale ed edifici d'intasamento, oltre agli interventi di cui sopra, sono ammessi, con intervento diretto convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano di Recupero, anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi dovranno documentare il miglioramento, estetico, ambientale, funzionale e di compatibilità con il contesto;
- e. per i parchi e giardini storici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino, restauro conservativo, di arredo ed impiantistici; non sono consentite opere di sottosuolo, se non parziali per autorimesse o per la realizzazione di interventi impiantistici; in tal caso, con specifico atto unilaterale d'obbligo o convenzione, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi; in particolare, per l'area dei Boschetti Reali gli interventi sono effettuati nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro.

5 Il PGT individua le unità edilizie, quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli interventi. Gli interventi su parti o porzioni di una unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

6 Parametri edificatori:

- a. H1: nel caso di trasformazioni o nuove costruzioni: non superiore all'altezza degli edifici storici monumentali circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità); se in aderenza ad edifici della città di antico e nuovo regime, non superiore rispetto all'altezza degli stessi; se discosti da edifici della città di antico e nuovo regime, non superiore all'altezza media degli stessi nei lotti confinanti verso strada;
- b. Uf/Ut: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto nelle successive Prescrizioni particolari;
- c. H2: pari all'esistente, in caso di restauro o risanamento conservativo; pari a m 2, in caso di nuova costruzione;
- d. Ds1: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano;
- e. Ds2: m 6, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni; negli altri casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni;

- f. Ds3: m 10, nel caso di demolizioni o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico;

Np: 1/150 mq e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.

7 Prescrizioni particolari:

- a. I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali;
- b. gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche, ai sensi delle presenti norme. In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- c. la Slp è integrabile con strutture leggere per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto;
- d. le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia previa consenso della Guardia Forestale;
- e. è possibile utilizzare cortili, oltre la Slp consentita, per ampliamento di spazi pubblici o di uso pubblico o per piazzette di distribuzione di altre attività; in tal caso le coperture dovranno presentare parti prevalentemente trasparenti;
- f. in generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui è previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
- g. a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- h. per le ristrutturazioni edilizie, compreso il ripristino filologico, i parcheggi privati dovranno essere in prevalenza interrati, nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte, a verde o a cortile; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici. Per le ristrutturazione urbanistiche, i parcheggi dovranno essere interrati, salvo parcheggi di servizio;
- i. sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- j. il Comune predispone il censimento degli arredi urbani e storici e, nel Regolamento Edilizio, ne dispone le modalità di corretto mantenimento e tutela. Il Comune predispone inoltre il Regolamento Edilizio degli interventi in Zona A e su edifici antichi e di valore testimoniale e cortine edilizie;
- k. i Piani Attuativi in zona A dovranno essere volti alla realizzazione ed utilizzazione di parcheggi anche secondo le indicazioni del Piano Urbano della Mobilità e del Traffico.

8 Edifici antichi e di valore testimoniale. Cortine Edilizie Gli Edifici antichi e di valore testimoniale sono individuati con apposita campitura e simbologia, come di seguito elencato:

- a. Classe A, edifici di origine rurale: Sono gli edifici originariamente adibiti all'attività agricola e oggi generalmente trasformati ad usi diversi o non più utilizzati.
- b. Classe B, opifici: Sono gli edifici superstiti artigianali ed industriali inseriti nel tessuto urbano a partire dalla seconda metà dell'800 e oggi generalmente in disuso.
- c. Classe C, villini ed edifici isolati: Sono gli edifici in prevalenza costruiti all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale e/o dai confini.
- d. Classe D, edifici a cortina stradale: Sono gli edifici con tipologie variabili dal modello in linea, al modello a schiera fino al modello a corte, caratterizzati dalla presenza di una facciata principale collocata fronte strada sulla quale si aprono generalmente gli accessi pedonali e carrabili.
- e. Classe E, edifici speciali: Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate, quali ad esempio: scuole, biblioteche, edifici militari, conventi, seminari, convitti, collegi, chiese, ecc..

9 Prescrizioni particolari:

- a. I progetti interessanti edifici antichi e di valore testimoniale o comunque riconoscibili di interesse storico o di architettura significativa, dovranno essere accompagnati dalla serie storica delle mappe catastali e breve relazione, con documentazione fotografica, sulla qualità dell'edificio o del complesso edificato.
- b. Per detti edifici, anche esterni alle zone A, il Comune si riserva di dettare, in sede di progetto di intervento, prescrizioni di attuazione. Per essi la documentazione di progetto è quella propria delle zone A.
- c. Gli edifici antichi e di valore testimoniale o parti di essi potranno essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, risanamento conservativo e, ove consentito dalle relative norme di zona, ristrutturazione. Detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse classi sopra elencate.
- d. Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni. In particolare per i parchi e giardini storici si applicano le prescrizioni di cui alla zona A1. Per la realizzazione di parcheggi di superficie o interrati vigono le Prescrizioni particolari di cui alla zona A1.
- e. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
- f. Dalle prescrizioni del presente articolo sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi del d. lgs. 42/04 (già l. 1089/39).
- g. Per le Cortine Edilizie, individuate con apposito allineamento grafico, ci si atterrà, nel rispetto dei parametri delle norme della zona di appartenenza, alla seguente disciplina generale:
- h. Per le "unità fondiari" o parti di esse, comprese nella fascia di m 15 misurata dal margine stradale (contraddistinto da apposito allineamento grafico nelle tavole del Piano delle Regole), aventi almeno un lato coincidente al suddetto margine stradale, non si applicano le distanze di zona dalle strade o inerenti la classificazione stradale.
- i. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi con l'eccezione della sopraelevazione. Le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento stradale indicato nelle tavole di Piano delle Regole, salva la possibilità di edificazione di SIp residua interna all'area.

- j. La demolizione con ricostruzione su diverso sedime, ove consentita, è ammessa a condizione che il nuovo edificio, realizzato con mantenimento di identica volumetria, si sviluppi lungo l'allineamento grafico indicato nelle tavole grafiche, salva la possibilità di edificazione di Slp residua interna all'area.
- k. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere valutate anche soluzioni diverse, in tutto o in parte, arretrate dal filo stradale.

ART.8 AREA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

1 Caratteri generali: Le aree B interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. Le aree B sono distinte in:

- area B0: zona residenziale edificata con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- area B1: zona residenziale edificata di contenimento delle capacità edificatorie;
- area B2: zona residenziale edificata, articolata in cinque classi (I, II, III, IV, V).

2 Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente [art 5, comma 1](#)), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente [art.5, comma 1](#) per l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

3 Prescrizioni particolari:

- a. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
- b. In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

4 Aree B0: zona residenziale edificata con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato

Caratteri generali: L'area B0 comprende unità fondiari ed edifici di impianto architettonico originario in presenza di parco o giardino privato meritevole di attenzione e tutela.

Destinazioni: Quelle generali di aree B, con i seguenti limiti: sono escluse le medie strutture di vendita e le attività di somministrazione e paracommerciali rispettivamente superiori alle categorie SM1 e PM1

Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Ad esclusione degli edifici antichi e di valore testimoniale, sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, con preventivo Piano Attuativo o con intervento diretto convenzionato.

Parametri edificatori:

- a. H1: m 7,50, in caso di ampliamento, demolizione e ricostruzione; non superiore a quella preesistente in ogni altro caso;;

- b. Slp: non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PGT; potranno essere consentiti limitati incrementi, comunque non superiori al 20% di Slp esistente;
- c. H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;
- d. Ds1: m 5;
- e. Ds2: m 6;
- f. Ds3: m 10;
- g. Np: 1/mq 150 e comunque nel rispetto degli impianti originari di parchi e giardini esistenti.

Prescrizioni particolari: Il progetto dovrà documentare la storia degli edifici e le caratteristiche dell'impianto arboreo.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento, in presenza (nell'area di intervento, al perimetro o antistanti) di edifici antichi e di valore testimoniale o di giardini e parchi, dovranno documentare la contestualizzazione e compatibilità architettonica ed ambientale con le preesistenze.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto, mentre sono consentiti, per percorsi pedonali e carrabili.

Sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.

L'incremento della Slp traslata è ammesso solo per gli edifici interessati da ricostruzione.

5 Aree B1: zona residenziale edificata di contenimento delle capacità edificatorie

Caratteri generali: L'area B1 comprende in prevalenza, anche con carattere di discontinuità, edifici mono e bifamiliari.

Destinazioni: Quelle generali di area B, con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo o Accordo di Programma, sono escluse le medie strutture di vendita e le attività di somministrazione e paracommerciali rispettivamente superiori alle categorie SM1 e PM1.

Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi. Il piano attuativo è preventivo in caso di ristrutturazione urbanistica e/o modifica di destinazione che interessi più di un'unità fondiaria, a meno di limitate porzioni aggiuntive non superiori al 20% della Sf dell'unità fondiaria di intervento.

Parametri edificatori:

- a. H1: m 7,50; m 10,50 con Piano attuativo
- b. Uf : 0,35 mq/mq
- c. Ut: 0,40 mq/mq con Piano attuativo
- d. H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà
- e. Ds1: m 5
- f. Ds2 :m 6
- g. Ds3: m 10
- h. Np: 1/mq 150

Prescrizioni particolari: Gli interventi diretti dovranno realizzare tipologie edilizie mono o bi-familiari, salvo diversa attuazione con piano attuativo.

6 Area B2: zona residenziale edificata

Caratteri generali: L'area B2 comprende aree ed edifici pluripiano della città consolidata, sia interna sia esterna al perimetro dei Centri Storici. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi (B2 classe I, B2 classe II, B2 classe III, B2 classe IV, B2 classe V).

Destinazioni: Quelle generali di area B.

Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi. Il Piano Attuativo è preventivo in caso di ristrutturazione urbanistica e/o modifica di destinazione che interessi più di un'unità fondiaria, a meno di limitate porzioni aggiuntive non superiori al 20% della Sf dell'unità fondiaria di intervento.

Parametri edificatori:

- per le aree contrassegnate dalle classi I e II:
 - a. H1 = m 10,50; rispettivamente m 10,50 e m 15 con Piano Attuativo
 - b. Uf = rispettivamente 0,50 mq/mq e 0,80 mq/mq; rispettivamente 0,60 mq/mq e 0,90 mq/mq con ristrutturazione urbanistica convenzionata;
- per le aree contrassegnate dalla classe III:
 - c. H1 = m 15, anche con Piano Attuativo
 - d. Uf = 0,90 mq/mq; 1 mq/mq con ristrutturazione urbanistica convenzionata;
- per le aree contrassegnate dalle classi IV e V:
 - e. H1 = m 18; rispettivamente m 18 e 21 con Piano attuativo
 - f. Uf = rispettivamente 1 mq/mq e 1,20 mq/mq; 1,30 mq/mq in ambedue i casi con ristrutturazione urbanistica convenzionata;
- per tutte le classi:
 - g. H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà
 - h. Ds1 : m 5
 - i. Ds2 : m 6
 - j. Ds3: m 10
 - k. Np: 1/mq 150

Prescrizioni particolari: Per interventi a Piano Attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Ut, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata nel quartiere e

comunque secondo limiti e prescrizioni di cui alla deliberazione di criteri per l'autorizzazione delle Medie Strutture di Vendita

ART.9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE C

1 Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate dalla lettera C, interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di aree interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso e che interessano il rapporto paesistico tra le aree della città consolidata e le aree di zona agricola (E) e di zona per servizi e, in particolare, per parchi urbani e territoriali (F ed F3).

2 Le aree C sono distinte in tre classi, in considerazione della localizzazione e della compatibilità paesistica (C classe VI, C classe VII, C classe VIII).

3 Si tratta delle aree C che sono conformate all'interno del Piano delle Regole e che sono indicate nella Tav. C5 del Piano delle Regole; gli indici di seguito evidenziati sono quelli da utilizzarsi per gli interventi sull'area.

4 Per le aree C non conformate valgono le prescrizioni contenute nell'art. 11 del Documento di Piano.

5 Destinazione principale: residenziale

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali

6 Destinazioni non ammissibili ([art. 5, comma 1](#)):

terziaria/direzionale eccedente il 15% della Slp prevista;

esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media o grande superficie di vendita;

produttiva;

7 Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo. L'edilizia economica popolare potrà essere realizzata con i Piani di Zona, ai sensi della l.167/62, o con edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del d.P.R. 380/01.

8 Parametri edificatori:

a. per le aree contrassegnate dalla classe VI:

H1 = m 7,50;

Ut = 0,25 mq/mq;

Utm = 0,35 mq/mq;

b. per le aree contrassegnate dalla classe VII

H1 = m 12,50

Ut = 0,40 mq/mq;

U_{tm} = 0,55 mq/mq;

c. per le aree contrassegnate dalla classe VIII:

H₁ = m 21,50;

U_t = 0,50 mq/mq;

U_{tm} = 0,80 mq/mq;

d. per tutte le classi:

H₂ = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

D_{s1} = m 5 verso strade di larghezza inferiore a m 7; m 7,5 verso strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15; m 10 verso strade di larghezza superiore a m 15;

D_{s2} = m 6

D_{s3} = m 10

N_p = 1/mq 150

9 Indirizzi per i piani attuativi:

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Sono consentite misure abitabili di sottotetti, anche ai sensi della vigente normativa in materia, integrative dei limiti di zona in misura non superiore al 25% della Sc di ogni edificio, anche per torrette, altane, mansarde e simili.

Per le aree contrassegnate dalla classe VI, gli interventi dovranno realizzare tipologie edilizie mono/bifamiliari, o a schiera per un massimo di 3 unità mono/bifamiliari, con formazione di giardini.

Per le aree contrassegnate dalle classi VII e VIII, gli interventi dovranno valutare l'opportunità di edifici a torre o a schiera, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

In tutte le classi possono essere previsti interventi di edilizia economica popolare e/o convenzionata, con attenzione anche alla realizzazione di alloggi in affitto, secondo i programmi del Piano Comunale per la Casa.

ART.10 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN ZONA CD

1 Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere CD, di trasformazione e ristrutturazione urbanistica interessano aree ed ambiti con attività dismesse, in via di dismissione o con destinazioni in contrasto con quelle di zona. Negli ambiti è segnalata la presenza di archeologie industriali ed edifici antichi e di valore testimoniale.

2 Si tratta delle aree CD che sono conformate all'interno del Piano delle Regole e che sono indicate nella Tav. C5 del Piano delle Regole; gli indici di seguito evidenziati sono quelli da utilizzarsi per gli interventi sull'area.

3 Per le aree CD non conformate valgono le prescrizioni contenute nell'art. 12 del Documento di Piano.

4 Le aree identificate con le lettere CD ricadono, ove previsto, in Zona di Recupero, ai sensi della l. 457/78.

5 Le aree classificate con la lettera CD sono costituite da aree perimetrate che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma solo di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

6 Destinazione principale: residenziale

Le aree di cui al punto b), contrassegnate apposita simbologia nelle tavole di Piano, hanno in prevalenza destinazione residenziale non superiore al 60% dell'Ut; per le altre aree di cui al punto b) la destinazione residenziale non potrà superare il 25% dell'Ut.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato o di media superficie di vendita, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita;

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi paracommerciali di vicinato, media o grande dimensione; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato, somministrazione alimenti e bevande ed esercizi paracommerciali fino alla media struttura; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di

formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- per l'istruzione e la formazione;
- universitari;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti;
- commercio su aree pubbliche in mercati e posteggi singoli
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti
- isole pedonali e percorsi ciclopedonali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande ed esercizi paracommerciali fino alla media struttura; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

Destinazioni non ammissibili (art. 5, comma 1):

- nuove localizzazioni di grandi superfici di vendita;
- in generale le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

7 Ai fini della verifica delle percentuali di cui al precedente [comma 6](#), nonché per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui all'art. 4 della normativa del Piano dei Servizi le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale cui sono riferite; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.

8 Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi, con le prescrizioni ed i limiti di cui ai [commi 9](#) e [10](#) successivi.

9 Sulle aree CD conformate, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo o di singoli interventi diretti convenzionati, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

10 Ai fini della valutazione di cui al [comma 9](#), il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:

- la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti convenzionati a condizione che:

-siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)

-sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- i) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
- ii) l'intervento riguardi edifici antichi e di valore testimoniale ed edifici di valore storico-monumentale e/o ambientale; in tal caso l'intervento, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
- iii) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.

11 Parametri edificatori:

H1 = m 10,50

Ut = 0,45 mq/mq

Utm = 0,50 mq/mq

H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte, fatti salvi gli allineamenti preesistenti di valore storico ambientale; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

Ds1 = m 5, salvo distanze maggiori per esigenze di potenziamento della viabilità o rispetto di allineamenti preesistenti di valore storico ambientale;

Ds2 = m 6

Ds3 = m 10

Np = 1/mq 150

12 Indirizzi per i Piani attuativi:

La realizzazione di medie strutture di vendita dovrà comportare interventi di valorizzazione dei sistemi commerciali nella zona, esistenti o di previsione, in modo da realizzare una presenza commerciale integrata col quartiere.

In tutta le aree CD conformate, in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere in prevalenza aperte.

Gli accordi o le convenzioni di intervento potranno essere estesi anche a più ambiti o a parti di essi e ad aree non contigue agli stessi, in tutto o in parte edificate, o da destinare a nuova edificazione.

ART.11 AREA D PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TERZIARIE, DIREZIONALI E COMMERCIALI

1 Caratteri generali: Le aree D interessano aree già edificate e di nuovo impianto. Le aree D sono di interesse generale quali espressione della permanenza, della qualificazione e dell'ampliamento della funzione storica e del loro ruolo economico, occupazionale, produttivo della città e quale occasione di realizzazione dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

Le aree D sono così distinte:

- area D1: per insediamenti produttivi esistenti di contenimento della capacità edificatoria;
- area D2: per insediamenti produttivi;
- area D3: per insediamenti terziari, direzionali e commerciali di media e grande superficie di vendita.

2 Destinazioni: Produttivo (industriali/artigianali) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente ai punti c e b del precedente [art 5, comma 1](#), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente [art 5, comma 1](#), per l'esclusione di altre destinazioni principali e con i limiti di cui al presente articolo. Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

3 Prescrizioni particolari:

- a. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della Città.
- b. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso: i confini della proprietà; eventuali destinazioni residenziali limitrofe; verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
- c. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% la Sc di zona.
- d. Per le aree a destinazione D inserite nei perimetri dei Parchi Urbani e Territoriali, le presenti norme di zona vigono per la durata dell'attività in essere. In caso di dismissione o di sostituzione delle attività produttive, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento del Parco e, nelle more di predisposizione di tale specifica regolamentazione, saranno consentiti solo interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, che non modifichino la destinazione in atto;
 - adeguamento ai limiti acustici ammessi;
 - adeguamenti, per dimostrata necessità, dell'attività in essere a normative di legge.
- e. In presenza di limiti di contenimento dell'edificabilità, individuati in alcune aree di zona D, la capacità edificatoria consentita dovrà essere realizzata all'interno degli stessi.

4 Aree D1 per insediamenti produttivi esistenti, di contenimento della capacità edificatoria

Caratteri generali: L'area D1 comprende edifici esistenti, interni al tessuto urbano o in contesto di interesse paesistico-ambientale, con prevalente destinazione produttiva.

Destinazioni: Produttivo (industriali/artigianali), di cui al punto c del precedente [art 5, comma 1](#) e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali (di cui al precedente [art 5, comma 1](#)) e con i limiti di cui al presente articolo. La realizzazione delle destinazioni complementari e compatibili non dovrà superare il 30% della Slp totale. L'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita riguarda anche i casi di: riuso di fabbricati preesistenti e le destinazioni commerciali connesse alla produzione.

Indipendentemente dal rapporto con la Slp è ammessa comunque in ogni unità edilizia una superficie di vendita di commercio, pubblici esercizi o paracommerciale complessivamente pari a quella massima degli esercizi di vicinato.

Modalità d'intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi: diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo; con Piano Attuativo preventivo in caso di ristrutturazione urbanistica e fatta salva la possibilità di Accordo di Programma.

Parametri edificatori:

- a. H1 = m 12,50; sino a m 16 per le parti prevalentemente a destinazione terziario/direzionale e destinazioni complementari
- b. Uf e Ut = 1,00 mq/mq
- c. Qf e Qt = 70%
- d. H2 = m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;

- e. $Ds1 = m\ 6$
- f. $Ds2 = m\ 6$
- g. $Ds3 = m\ 10$
- h. $Np = 1/mq\ 150$

5 Prescrizioni particolari:

- a. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali; in particolare, per interventi a contatto con il Canale Villoresi ed il Fiume Lambro dovrà essere prevista la riqualificazione ambientale, con formazione di aree verdi, anche pubbliche o di uso pubblico, lungo i corsi d'acqua e nel rispetto del vincolo paesistico ove previsto.
- b. Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.
- c. In caso di dismissione potrà essere avviata le procedure di Programma Integrato di Intervento o varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali di cui alle zone di trasformazione urbana CD, come definite dal Documento di Piano.

Il quartiere di via Mentana è composto da una pluralità di insediamenti di origine produttiva, con presenza di archeologia industriale. Il mantenimento a carattere diffuso di destinazioni artigianali e di piccola industria è un'opportunità urbana, confermata dal PGT. Per detto quartiere verrà redatta, a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'adozione del PGT, apposita regolamentazione edilizia e di indirizzo urbanistico, al fine del miglioramento delle opere di urbanizzazione, di verde e parcheggi, garantendo anche usi produttivi, di servizio e la compatibilità con le altre destinazioni.

6 Area D2 per insediamenti produttivi

Caratteri generali: L'area D2 interessa edifici e complessi produttivi esistenti ed aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento degli impianti e servizi di urbanizzazione.

Destinazioni: Produttivo (industriali/artigianali), di cui al punto c del precedente [art 5, comma 1](#) e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali (di cui al precedente [art 5, comma 1](#)) e con i limiti di cui al presente articolo. La realizzazione di destinazioni complementari e compatibili terziario, direzionali e commerciali non dovrà superare il 30% della SIp totale, con il limite del 10% della SIp totale per le destinazioni commerciali, di somministrazione e paracommerciali non connesse all'attività produttiva .

Indipendentemente dal rapporto con la SIp è ammessa comunque in ogni unità edilizia una superficie di vendita di commercio, pubblici esercizi o paracommerciale complessivamente pari a quella massima degli esercizi di vicinato.

Nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovrà essere stabilita la quota di terziario, direzionale e commerciale direttamente connessa all'attività produttiva. L'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita riguarda anche i casi di riuso di fabbricati preesistenti e le destinazioni commerciali connesse alla produzione.

Modalità d'intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, per risanamenti, ristrutturazioni edilizie, modifiche di destinazione ed ampliamenti; con Piano Attuativo preventivo, per ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni.

Parametri edificatori:

- a. $H1 = m\ 12,50$

- b. U_f e $U_t = 1,00$ mq/mq
 - c. Q_f e $Q_t = 70\%$
 - d. $H_2 = m 2$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;
 - e. $Ds_1 = m 6$
 - f. $Ds_2 = m 6$
 - g. $Ds_3 = m 10$
- $N_p = 1/mq 150$

7 Area D3 per insediamenti terziari, direzionali e commerciali

Caratteri generali: L'area D3 interessa edifici e complessi terziari, direzionali e commerciali esistenti ed aree la cui nuova edificazione necessita di completamento o ampliamento degli impianti e delle opere di urbanizzazione.

Destinazioni: Terziario/direzionali/commerciali, di cui al punto b del precedente [art 5, comma 1](#) e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita e di altre destinazioni principali, di cui al precedente [art 5, comma 1](#) e con i limiti di cui al presente. La realizzazione di destinazioni complementari e compatibili produttive (industriali/artigianali), qualora compatibili per funzionalità urbanistica e ambientale, non dovrà superare il 30% della SIp totale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica con previsione di medie strutture di vendita dovranno comportare interventi di valorizzazione dei sistemi commerciali nella zona, esistenti o di previsione, in modo da realizzare una presenza commerciale integrata col quartiere.

Modalità d'intervento: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, per risanamenti, ristrutturazioni edilizie, modifiche di destinazione ed ampliamenti; con Piano Attuativo preventivo, per ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni.

Parametri edificatori:

- a. $H_1 = m 16$;
- b. per le aree non incluse in aree sistema di cui all'art. 10 delle Norme del Documento di Piano:
 U_f e $U_t = 0,70$ mq/mq
per le aree incluse in aree sistema di cui all'art. 10 delle Norme del Documento di Piano:
 $U_t = 0,60$ mq/mq
 $U_{tm} = 0,70$ mq/mq
- c. Q_f e $Q_t = 70\%$
- d. $H_2 = m 2$ per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 6 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà;
- e. $Ds_1 = m 6$
- f. $Ds_2 = m 6$
- g. $Ds_3 = m 10$

$N_p = 1/mq\ 150$

In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, la S_{lp} è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della S_{lp} della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.

8 Con apposito simbolo grafico sono individuati all'interno delle zone D3 gli edifici e le aree in cui alla data di adozione del PGT sono già attive o quantomeno autorizzate attività commerciali rientranti nella categoria delle grandi strutture di vendita.

9 In tali aree le destinazioni sono: Attività di commercio di grande struttura di vendita, sia in forma di esercizio singolo sia di centro commerciale; attività di commercio di vicinato o medie strutture soltanto all'interno di centri commerciali di grande distribuzione o a seguito di riduzione di superficie corrispondente di grandi strutture di vendita; esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali di qualunque categoria dimensionale, sia compresi in centri commerciali sia in forma autonoma; valgono comunque per esse le condizioni e i limiti di cui all'[art. 23](#)

10 Salvo quanto diversamente specificato ai commi 8 e 9 alle aree di cui al comma 8 si applicano le disposizioni di cui al comma 7

ART.12 AREA E PER ATTIVITÀ AGRICOLE E COMPLEMENTARI

1 Caratteri generali: L'area E comprende le aree agricole ed è disciplinata sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio e dei Parchi di Cornice.

2 Destinazioni: Agricola (punto d del precedente [art. 5, comma 1](#)), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali di cui al precedente [art. 5, comma 1](#) e con i limiti di cui al presente. Le destinazioni complementari e compatibili sono ammesse solo con il riuso di edifici di origine agricola esistenti alla data di adozione del presente Piano, per una superficie non superiore al 20% della S_{lp} complessiva utilizzata dell'azienda agricola; sono consentiti valori maggiori, previa approvazione di Piano Attuativo e fermo restando la completezza delle urbanizzazioni primarie.

3 Modalità d'intervento: Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano Attuativo preventivo. Programmi Integrati di Intervento o Accordo di Programma.

4 Parametri edificatori:

- a. $H_1 = m\ 7,50$, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto) di edifici isolati esistenti ad uso residenziale
- b. $U_f = 0,01\ mq/mq$ per le abitazioni dell'imprenditore agricolo; $0,03\ mq/mq$ per le altre destinazioni; $0,20\ mq/mq$ per le serre; in tutti i casi sono fatti salvi la S_{lp} maggiore esistente alla data di adozione del presente Piano e gli incrementi e le traslazioni consentiti ai sensi delle presenti norme;
- c. $U_f =$ non superiore al 20% della S_{lp} esistente alla data di adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale, fatti salvi ulteriori incrementi e traslazioni consentiti ai sensi delle presenti norme;
- d. $H_2 = m\ 2$, per l'eventuale recinzione dell'area di pertinenza degli edifici; $m\ 1,20$ (siepi, staccionate aperte e simili), solo come recinto a fini provvisori e protettivi delle colture; inoltre, dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere, delle recinzioni e dei recinti stessi;

- e. Ds1 = m 20, salvo ampliamenti di edifici esistenti
- f. Ds2 = m 10, salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6
- g. Ds3 = m 10
- h. Np = come da progetto per inserimento paesistico

5 Prescrizioni particolari:

- a. Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole; tali nuove costruzioni dovranno localizzarsi in prossimità degli edifici agricoli principali (distanza non superiore a m 150, salvo distanze maggiori dettate dal Regolamento d'Igiene), o nei limiti di contenimento della capacità edificatoria eventualmente individuati dagli elaborati grafici di PGT. La necessità di nuove costruzioni ed ampliamenti superiori a mq 400 di Slp dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale.

Le cascine e gli edifici isolati in area agricola, completamente utilizzati a fini residenziali, possono essere ristrutturati e ampliati utilizzando la demolizione o trasformazione di rustici e simili o comunque con ampliamenti non superiori al 20% della slp esistente ed in ogni caso non superiori a 100 m² di Slp e per altezze non superiori a 2 piani.

- b. Per tali interventi sono ammesse quantità di Slp superiori a quelle prescritte ai precedenti Parametri edificatori, recuperando la Slp di edifici demoliti anche in altre parti del territorio.
- c. Gli insediamenti esistenti o previsti nelle altre zone confinanti con le aree E potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico-ambientali della zona agricola, una fascia di area E, per una profondità media non superiore a m 10, a condizione che:
 - c..1. La recinzione sia trasparente e compatibile col paesaggio agricolo;
 - c..2. siano esclusi usi a parcheggio e depositi all'aperto di ogni tipo;
 - c..3. tale fascia:
 - c..4. non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo, a meno di gazebo e simili (non superiori a mq 10 di Sc) e di arredi da giardino;
 - c..5. mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
 - c..6. venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto, giardino;
 - c..7. per l'integrazione di aree in zona D, venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d'obbligo da trasciversi in atti pubblici.

TITOLO II: NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

ART.13 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

1 Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene 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 pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

3 In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo I.

4 In caso di contrasto tra le norme del presente Titolo II e quelle speciali di Ambito strategico, di cui all'allegato A13, prevarranno queste ultime.

ART.14 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1 Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- le attività paracommerciali.

2 Le attività commerciali di cui al comma 1 sono classificabili in base alle seguenti categorie e definizioni.

3 Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione i 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 consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

4 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. 15, comma 4.

5 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 terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

6 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 ai

soli dipendenti, 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.

7 Sono considerate destinazioni di somministrazione 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 dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso 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 categorie particolari di utenti).

8 Sono considerati 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.

9 Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

10 Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, 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 del pubblico, centri di telefonia/internet, 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. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

11 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, sale scommesse e simili);

le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

12 Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.

13 Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e del calcolo delle aree da cedere per servizi pubblici, nelle sottocategorie di cui all' art.14 delle Norme del Piano delle Regole.

14 La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura della fascia M1

15 Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

ART.15 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1 In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la Slp (superficie lorda di pavimento), come definita nel Titolo I, art. 2, comma 2, lettera d) della presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.

2 Per superficie di vendita, ai sensi del d. lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

3 In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

4 Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
- l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.

5 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.

6 Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della Slp delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.

7 La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Punto 2, comma 6, della DGR 7/15701/03 (vendita di merci ingombranti e/o

a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.

8 Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.

9 Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella Slp.

10 Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DGR 7/15701 del 18/12/03.

11 Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui al punto 8 della DGR 7/15701 del 18/12/03;
- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione) ;
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

12 La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'[art. 14](#), e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

13 Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

14 Per parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunga nell'insieme le caratteristiche di cui al comma 10, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

15 Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 14 le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

16 Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 10, o Parco Commerciale, di cui al comma 14, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie o grandi strutture della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle medie strutture.

ART.16 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1 Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori

- Categoria V Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.
- Categoria MS Medie strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 2.500 mq
- Categoria GS Grandi Strutture: esercizi con una superficie superiore a 2.500 mq

2 Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:

- a) Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.
- b) Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.
- c) Misti : esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" nei punti precedenti.

3 La collocazione delle attività miste è consentita solo nelle aree in cui sono ammesse contestualmente sia le attività alimentari sia quelle non alimentari della corrispondente sottocategoria dimensionale

4 L'allegata TAB. 1, indica le sottocategorie di attività commerciale che sono utilizzate all'interno della normativa degli altri strumenti comunali di disciplina del commercio.

5 La deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, di cui all'[art. 9](#), comma 5 delle Norme del Documento di Piano, nel rispetto delle esclusioni genericamente previste dalla presente normativa, provvederà ad indicare le categorie di medie strutture di cui alla [Tabella 1](#) allegata insediabili nelle singole zone, ambiti o sistemi commerciali; la stessa potrà fissare anche criteri e requisiti particolari di qualità, impatto, localizzazione ed integrazione con i servizi pubblici.

ART.17 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI

1 Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle DIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate , con riferimento ad una o più delle categorie o sottocategorie di cui alla [tabella 1](#) allegata.

2 All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

3 La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi gli 800 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gli altri casi è obbligatorio il ricorso al Piano Attuativo.

4 Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività classificate come Grandi Strutture di Vendita

dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

ART.18 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1 Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

2 Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

3 I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, non mutano la qualificazione dell'intervento.

4 I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre ché la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

5 Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione non superi la SIp di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

6 I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 250 mq di SIp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 100% delle SIp oggetto del mutamento.

ART.19 TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1 In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'[art. 14](#) espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

2 La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

3 Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

4 Le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

ART.20 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI

1 Si definiscono come “Sistemi Commerciali”, di vario livello, gli assi caratterizzati da una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, generalmente presente su entrambi i lati dell’asse stesso, e con attività commerciali in prevalenza dotate di vetrine, come meglio individuati nell’apposita tavola cartografica C3 “Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale”

2 A seconda delle specifiche caratteristiche e della collocazione sul territorio, i Sistemi Commerciali si articolano in:

- sistemi commerciali del centro storico
- sistemi commerciali di bacino urbano
- sistemi commerciali di bacino zonale
- sistemi commerciali delle frazioni
- sistemi commerciali minimi
- sistemi commerciali extra-urbani

3 L’appartenenza dei sistemi commerciali alle suddette categorie è individuata inizialmente nella tavola cartografica di cui al comma 1, e potrà essere successivamente modificata con le procedure di cui all’[ART. 21](#).

4 I sistemi commerciali costituiscono aree in cui concentrare gli interventi di incentivazione al settore commerciale ed equiparati, sia in termini di finanziamenti sia di interventi diretti dell’Amministrazione.

5 Le norme di zona, quelle di Ambito e quelle dei Piani Attuativi possono differenziare le norme relative alla previsione di attività commerciali in relazione all’appartenenza delle stesse ai sistemi commerciali o alle categorie di sistemi commerciali previsti dal comma 2.

ART.21 ESTENSIONE, MODIFICA E RAFFORZAMENTO DEI SISTEMI COMMERCIALI

1 L’esatta estensione delle aree qualificate come sistemi commerciali è definita e sarà periodicamente aggiornata in sede di Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, di cui all’art. 9, comma 5 delle Norme del Documento di Piano. In tale sede verranno definite, a seconda della tipologia di sistema commerciale, la profondità delle aree lungo l’asse i cui insediamenti si ritengono comunque parte del sistema, nonché la distanza massima dall’ultimo esercizio presente nel sistema commerciale entro la quale l’aggiunta di nuovi esercizi viene comunque considerata come facente parte del sistema stesso.

2 In occasione degli aggiornamenti della deliberazione sulle medie strutture di cui al comma 1, si prenderà atto anche dell’eventuale fusione di sistemi commerciali contigui e dell’eventuale nuova formazione spontanea o estinzione di sistemi commerciali minimi.

3 Nella stessa sede verranno individuate le tipologie ed eventualmente le quantità massime (anche in termini di rapporto percentuale con le altre attività facenti parte del sistema) di medie strutture di vendita insediabili in ogni sistema commerciale.

ART.22 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO

1 Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.

2 Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

3 Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'[art. 14](#), si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

4 La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio.

5 Pur in presenza di una generica ammissibilità del commercio all'ingrosso in una zona, si applicano le seguenti esclusioni:

- Non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione di quelli esterni.
- Le attività di ingrosso della sottocategoria IV di cui alla [Tabella 1](#) allegata sono ammissibili fuori dai sistemi commerciali in tutte le zone che ammettono le destinazioni commerciali, con la esclusione delle zone C ed F, nonché nei sistemi commerciali esterni.
- Le attività di ingrosso delle sottocategorie IM1 E IM2 di cui alla [Tabella 1](#) allegata sono ammissibili fuori dai sistemi commerciali in tutte le zone che ammettono le destinazioni commerciali, con la esclusione delle zone A, C ed F, nonché nei sistemi commerciali esterni.
- Le attività di ingrosso delle sottocategorie IG1 E IG2 di cui alla [Tabella 1](#) allegata sono ammissibili esclusivamente nelle zone a destinazione produttiva e terziario/commerciale, fatte salve le limitazioni delle specifiche norme di zona o ambito.

ART.23 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1 Le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente nelle aree dove al momento dell'adozione del PGT già esistono o sono autorizzate grandi strutture di vendita, specificamente individuate negli elaborati grafici del PGT, mediante apposito simbolo grafico caratterizzante alcune aree classificate come D3, ai sensi dell'[art. 9, comma 8](#) del Titolo I delle presenti norme.

2 In ogni caso non è consentito l'aumento della Slp a destinazione specificamente commerciale degli edifici esistenti, risultante alla data di adozione del PGT.

3 Le modificazioni possibili rispetto alla situazione esistente o autorizzata alla data di adozione del PGT sono esclusivamente le seguenti:

- razionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti di grande distribuzione, che non comportino alcun incremento della Slp commerciale esistente alla data di adozione del PGT, anche in caso di realizzazione per fasi dell'intervento;
- suddivisione della grande struttura di vendita in più unità, che vengano o meno a costituire un centro commerciale, sempre nel rispetto dei limiti di cui al comma 2 e del punto precedente;
- riduzione della superficie di vendita: in tal caso la superficie eliminata non potrà essere riutilizzata successivamente se non sulla stessa area e fermo restando il limite globale di Slp commerciale di cui al comma 2.

ART.24 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I SISTEMI COMMERCIALI

1 Le attività indicate nella [Tabella 2](#) allegata, essendo in grado di influire sul livello di continuità del tessuto commerciale e conseguentemente sull'attrattività generale dell'intorno commerciale in cui sono collocate, sono soggette, in aggiunta alle disposizioni generali sull'ammissibilità nella singola zona urbanistica o ambito, indicate nelle relative norme, alle seguenti specifiche disposizioni e limitazioni in funzione del tipo di sistema commerciale cui appartengono, come definito all'[art. 20](#)

ART.25 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

1 La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

2 Sono comunque ammessi i subingressi.

3 L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'[art. 16](#).

4 Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

TABELLA 1 INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI DI CUI ALL'ART.16

denominazione	fascia dimens. S.V.	COMMERCIO				INGROSSO	SOMMINISTRAZIONE PARA COMMERCIALE
		ALIMENT.	DETTAGLIO MISTO	NON ALIM.			
VICINATO	< = 250		CV		IV	SV	PV
MEDIE STRUTTURE	251/400	M1A	M1M	M1N	IM1	SM1	PM1
	401/800	M2A	M2M	M2N			
	801/1500	M3A	M3M	M3N	IM2	SM2	PM2
	1501/2500	M4A	M4M	M4N			
GRANDI STRUTTURE R. INTERCOMUNALE	2501/4000	G1A	G1M	G1N			
GRANDI STRUTTURE R. PROVINCIALE	4001/10000	G2A	G2M	G2N	IG	SG	PG
GRANDI STRUTTURE R. INTERPROVINCIALE	1001/15000	G3A	G3M	G3N			
GRANDI STRUTTURE R. REGIONALE	> 15000	G4A	G4M	G4N			

TABELLA 2 DISPOSIZIONI E LIMITAZIONI IN FUNZIONE DEL TIPO DI SISTEMA COMMERCIALE DI CUI ALL'ART. 20

TIPO DI ATTIVITÀ	SISTEMA COMMERCIALE							
	centro storico	di bacino urbano	di bacino zonale	delle frazioni	minimi	extra-urbani	fuori sistema	
Attività di vendita al dettaglio	Solo con accesso dal piano strada; è possibile l'uso dei piani superiori solo se dotati di collegamento interno	Solo con accesso dal piano strada; è possibile l'uso dei piani superiori solo se dotati di collegamento interno	Possibile anche nei piani superiori o seminterrati solo se dotati di collegamento interno o accesso diretto dal piano strada	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	Solo con accesso dal piano strada; è possibile l'uso dei piani superiori solo se dotati di collegamento interno	Solo con accesso dal piano strada; è possibile l'uso dei piani superiori solo se dotati di collegamento interno	Possibile anche nei piani superiori o seminterrati solo se dotati di collegamento interno o accesso diretto dal piano strada	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Banche, negozi di prodotti finanziari, agenzie immobiliari	Il fronte strada a piano terra non può superare i 20 metri	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Agenzie scommesse (ippiche, ecc.)	Non ammesse	Non ammesse sui fronti stradali	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Non ammesse	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Sale bingo	Non ammesse	Non ammesse	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Locali spettacolo (esclusi i semplici bar con PAY-TV o simili)	Solo in corpi di fabbrica autonomi	Solo in corpi di fabbrica autonomi	Solo in corpi di fabbrica autonomi	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	
Autolavaggi	Non ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Nessuna limitazione aggiuntiva	Nessuna limitazione aggiuntiva	