PGT POZZUOLO MARTESANA
Verso una Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana

COMUNE DI
POZZUOLO MARTESANA
Via Martiri della Liberazione, 11
20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi PdR3

Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Adottato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE
Comune di Pozzuolo Martesana
Via Martiri della Liberazione 11
20060, Pozzuolo Martesana (MI)

Sindaco
Angelo Maria Caterina

Assessore Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata
Ing. Giovanni Paolo Olivari

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 36520482
info@theblossomavenue.com

Sommario

NORME DEL PIANO DELLE REGOLE 3

Articolo 1. Contenuto del Piano delle Regole 4

Articolo 2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole 5

Articolo 3. Elaborati del Piano delle Regole 5

Articolo 4. Rapporto con gli altri documenti del PGT 5

Articolo 5. Rapporti con leggi e regolamenti 6

Articolo 6. Attuazione del Piano delle Regole 6

Articolo 7. Adozione e approvazione dei permessi di costruire convenzionati 7

Articolo 8. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT 7

Articolo 9. Deroghe 7

Art. 10 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente 7

Articolo 11. Destinazioni d'uso 8

Articolo 12. Cambi di destinazione d'uso 10

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN SISTEMI E AMBITI 11

Articolo 13. I sistemi del territorio 11

Il sistema dello spazio costruito 12

Art. 14 Città storica 12

Art. 15 Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo 19

Art. 16 Ambiti della Città Consolidata residenziale 20

Art. 17 Ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali 22

Art. 18 Ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale 24

Art. 19 Ambiti della Città Consolidata produttivi agricoli 25

Art. 20 Ambiti con Piani Attuativi Vigenti (PAV) 28

Art. 21 Ambiti di Ricomposizione Urbana - ARU 29

Art. 22 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 31

Art. 23 Traslazione edificatoria in aree contigue 31

Art.24 Ambiti agricoli 31

Articolo 25. Raccordo con il Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano 33

Art.26 Sistema infrastrutturale: infrastrutture autostradali *33*

Articolo 27 Limiti e fasce di rispetto *35*

Articolo 28. Disposizioni specifiche per il Commercio *37*

ALLEGATI ALLE NTA DEL PDR – SCHEDE DEGLI ARU *46*

NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 1. Contenuto del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole, inoltre:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato "Carta del consumo di suolo", redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Nel Piano delle Regole sono individuati i seguenti ambiti:

1. la **Città Storica**, costituita dai centri storici del capoluogo: Pozzuolo Martesana e delle frazioni: Trecella e Bisentrate. Per questa parte di città, il piano individua all'interno delle NT, le regole e le modalità d'intervento atte alla riqualificazione edilizia ed ambientale. Negli ambiti della Città Storica il Piano delle Regole definisce la necessità di attuare interventi di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico. La presenza di elementi di valore storico e architettonico da salvaguardare e le modalità di intervento ammesse sul patrimonio immobiliare esistente, sono definite nell'elaborato PdR2 (a_b_c_d);
2. la **Città Consolidata**, individuata da tutto il patrimonio edilizio esistente, all'esterno dei centri storici, che risulti edificato prima delle nuove realizzazioni previste dal PGT. Per questa parte di città

il Piano delle Regole prevede, attraverso quanto indicato dalle Norme Tecniche, operazioni che mirino alla riqualificazione e trasformazione dello spazio costruito esistente. Nella Città Consolidata, è previsto il riconoscimento, delle parti di città, con verde privato di pregio, ossia, strutture abitative, nelle quali il verde, costituisce caratteristica qualificante la natura dell'area e per le quali la conservazione del verde stesso, sia ritenuta importante.

3. la **Città da Consolidare**, individua la parte del territorio, generalmente in fase di completamento o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del presente PGT. Per questa parte di città, si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta, ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso e, comunque, il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito e delle strutture in corso di costruzione sulla base di provvedimenti attualmente efficaci.

Articolo 2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della L.R. 12/2005, e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Articolo 3. Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle regole:

PdR1_a_b_c_d	Mappa del Piano delle Regole
PdR2	Mappa del Piano delle Regole della Città Storica
PdR2_a_b_c_d	Città storica - Quadro conoscitivo e tipologie di intervento
PdR3	Norme di Attuazione del Piano delle Regole
PdR4a	Carta di sintesi del Consumo di Suolo - 2025
PdR4b	Carta di sintesi del Consumo di Suolo - 2014
PdR5	Carta del bilancio ecologico del suolo

Articolo 4. Rapporto con gli altri documenti del PGT

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistico-edilizie e le indicazioni contenute nella cartografia a corredo del Piano delle Regole. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole a scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di piano e le norme, prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle di rango superiore, ed in particolare prevalgono:

- le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, considerato il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- le previsioni contenute nel Piano delle Regole, in caso di contrasto tra queste e il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Articolo 5. Rapporti con leggi e regolamenti

Le presenti Norme regolano il governo del territorio comunale di Pozzuolo Martesana in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente testo si rinvia alla normativa statale, alla normativa regionale e provinciale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

Hanno efficacia prescrittiva e prevalente anche gli elementi di rilevanza paesaggistica riportati nella Tav. 3 del Piano Territoriale Metropolitano recepiti nell'elaborato DdP1_2 - Carta dei Vincoli del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati a corredo delle stesse sono da intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto o prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle norme sopravvenute.

Articolo 6. Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina l'uso del territorio tramite la definizione di sistemi, ambiti e aree, alle quali corrispondono specifiche destinazioni d'uso e modalità di intervento.

Il Piano delle Regole si attua mediante Piano Attuativo (PA), Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e dalle presenti norme.

Il Piano delle Regole si attua obbligatoriamente per mezzo di PA nei casi in cui è espressamente previsto dalle presenti Norme; in ogni caso l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di avvalersene, in special modo laddove la pianificazione di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica, che si dimostri necessaria, ovvero, ove fosse ravvisata carenza, anche parziale, di infrastrutture urbanizzative e necessità di integrare la dotazione di spazi a servizi pubblici, che sia divenuto impossibile individuare e reperire altrimenti.

In tutte le aree, in cui il Piano si attua obbligatoriamente mediante PA, sono consentiti, fino

all'approvazione del PA stesso, unicamente gli interventi, di cui all'art. 3 primo comma lettere a), b), c) della DPR 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni, fatte salve diverse disposizioni individuate dalle presenti norme.

Negli ambiti territoriali disciplinati da Piano Attuativo, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, si intende attribuita, uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza economica delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Tale potenzialità edificatoria massima, va in ogni caso verificata in base agli indici assegnati, da ritenere vincolanti e superiori gerarchicamente alla volumetria indicata.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dagli elaborati della sezione geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.

Articolo 7. Adozione e approvazione dei permessi di costruire convenzionati

I permessi di costruire convenzionati previsti all'interno delle modalità d'intervento dei diversi tessuti e conformi alle previsioni degli atti di PGT, potranno essere adottati e approvati dalla giunta comunale.

Articolo 8. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche della SL esistente.

Articolo 9. Deroghe

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale e del regolamento urbanistico edilizio, le modalità di intervento nonché la destinazione d'uso. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Art. 10 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio

comunale vigente

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito individuato dal P.G.T., si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica. L'insediamento di nuove attività, ai sensi del vigente Piano di Zonizzazione Acustica, dovrà rispettare i limiti di emissione acustica, individuati dal piano stesso, per ciascuna classe acustica. Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Articolo 11. Destinazioni d'uso

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritte per i diversi ambiti della Città dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio.

Con riferimento alle categorie funzionali previste dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i., il PGT individua l'articolazione delle specifiche destinazioni d'uso e delle destinazioni complementari/compatibili ed accessorie. Sono di riferimento per il Documento di Piano, per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi.

Tabella 1: Destinazioni d'uso

a) Residenziale		
Destinazione principale:	R1	Residenziale
Destinazioni complementari o compatibili:		Attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo
a-bis) Turistico-Ricettiva		
Destinazione principale:	RT1 RT2 RT3	*Attrezzature ricettive*: alberghi, pensioni, motel, case albergo, case di riposo, sala congressi. *Pubblici esercizi*: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde. *Attrezzature per lo svago e per lo spettacolo*: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco (con i limiti previsti dal Regolamento per l'apertura e gestione di sale giochi approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 28.09.2010), palestre, etc.
Destinazioni complementari o compatibili:		Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Turistico-ricettivo" di dimensioni pari o superiori a m^2 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m^2 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
b) Produttivo e direzionale		
Destinazione principale:	AS	*Artigianato di servizio* e laboratori artigiani destinati non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese

		(gommisti, meccanici, elettrauto, lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie, ecc.);
	P1	*Attività Produttive Artigianali e Industriali* che comprendono artigianato produttivo e industrie
	P2	*Depositi a cielo aperto*
	P3	*Logistiche*
	P4	*Data Center*
	P5	*Attività di stoccaggio e magazzinaggio*: attività anche non direttamente connesse alla produzione, che prevedono lo stoccaggio di merci a lungo termine e senza la continua movimentazione delle stesse, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
	D1	*Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie*
	D2	*Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali* (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	D3	*Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili*.
Destinazioni complementari o compatibili:		• Magazzini • Uffici • nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SL per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL, legata da vincolo di pertinenzialità. • Spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m² 150 di SL.
c) Commerciale		
Destinazione principale	EV	*Esercizi di vicinato*
	MSV	*Medie strutture di vendita* fino a m² 1500 di superficie di vendita.
	GSV	*Grandi strutture di vendita* > m² 1500 di superficie di vendita.
Destinazioni complementari o compatibili:		Uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio. Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Commerciale" di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
d) Rurale		
Destinazione principale:	A	*Attività agricole* e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera

		agro-alimentare (comprese residenze rurali, infrastrutture e attrezzature agricole, allevamenti, coltivazioni, serre...)
Destinazioni complementari o compatibili:		Quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia (ad esempio fattorie didattiche, agriturismo, agri-nidi, agricoltura sociale, vendita diretta dei prodotti derivanti dall'attività principale, maneggi, ambulatori veterinari etc...)
Destinazioni d'uso Accessorie In tutte le categorie funzionali principali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso accessorie: cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, terrazze e porticati, autorimesse per le vetture e simili.		

Le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PGT vengono riconfermate previa opportuna verifica dell'Ufficio Tecnico dell'effettiva destinazione d'uso insediata e dei relativi titoli abilitativi. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, tali destinazioni d'uso potranno essere riconfermate.

Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

L'insediamento di destinazioni compatibili e complementari fino ad un massimo del 25% della SL complessiva comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per la destinazione d'uso principale. (es. in insediamento produttivo gli uffici o laboratori fino al 25% della SL complessiva corrispondono gli oneri della destinazione produttiva).

L'Amministrazione Comunale può, con deliberazione di Giunta Comunale, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Articolo 12. Cambi di destinazione d'uso

Per la disciplina dei cambi di destinazione d'uso si rimanda all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e al capo VI della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi ricadenti all'interno della Città Consolidata e Storica che comportino un aumento, in termini di peso insediativo, del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono da realizzarsi attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. Per la verifica della dotazione delle aree a servizi si rimanda all'art. 26 "*Dotazione di aree per servizi* "delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (PdS4).

I cambi di destinazione d'uso da attività produttive artigianali e industriali ad altre funzioni comporta l'obbligo di prevedere un'analisi chimico-morfologica dei suoli da parte dei soggetti attuatori, il cui esito andrà verificato rispetto ai valori di riferimento riportati al titolo V, parte quarta, del D.L. n. 152 del 3/04/06.

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN SISTEMI E AMBITI

Articolo 13. I sistemi del territorio

Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:

Sistema dello spazio costruito

Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

Città storica

- *Ambiti della città storica residenziali*
- *Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo*

Città consolidata

- *ambiti della Città Consolidata residenziale*
- *ambiti della Città Consolidata produttivi, artigianali e industriali*
- *ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale*
- *ambiti della Città Consolidata produttivi agricoli*
- *ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo*
- *ambiti della Città Consolidata - attrezzature speciali*

Città da consolidare

- *Piani attuativi vigenti (PAV)*
- *Ambiti di Ricomposizione Urbana (ARU)*

Città da trasformare

- *Ambiti di trasformazione non soggetti al Piano delle Regole individuati dal Documento di Piano*

Sistema dello spazio aperto

- *Ambiti agricoli*

- *Ex cava – Zona di recupero ambientale*
- *Cava ATEg20*
- *Cava di prestito*
- *Mitigazione ambientale*
- *Ambiti agricoli strategici*
- *Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Alto Martesana*

Sistema dei servizi esistenti e di progetto di cui al Piano dei Servizi

Sistema infrastrutturale

Il sistema dello spazio costruito

Art. 14 Città storica

Si fa riferimento alle parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata.

Tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate "A" e di recupero ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

La Città Storica è individuata negli elaborati grafici, inerenti al Piano delle Regole e più specificatamente negli elaborati denominati PdR2 "Mappa del Piano delle Regole della Città storica" e relative schede PdR2a_b_c_d "Quadro conoscitivo e tipologie d'intervento" costituenti parte integrante del Piano delle Regole e delle presenti norme, riferiti ai nuclei storici di Pozzuolo, Trecella, Bisentrate ed ai Nuclei isolati identificati in mappa con apposita campitura.

I nuclei storici sono suddivisi in comparti numerati, nei quali vengono rappresentate le unità edilizie esistenti, con l'indicazione dello stato di conservazione, della tipologia di intervento e dei vincoli storici.

Le presenze edilizie senza campitura, qualora non risultanti realizzate abusivamente, vengono riconosciute come manufatti complementari alle abitazioni; i progetti di riqualificazione o di ristrutturazione di queste ultime, dovranno coinvolgere detti manufatti al fine di garantire un loro migliore inserimento ambientale, fermo restando il loro prevalente ruolo di parcheggi coperti, ovvero l'impossibilità della loro riconversione in volumetria residenziale.

Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
RESIDENZIALE	R1	Residenziale	X	
TURISTICO-RICETTIVA	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo		X

		spettacolo		
PRODUTTIVO E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio	X*	
	P1	Attività produttive artigianali e industriali		X
	P2	Depositi a cielo aperto		X
	P3	Logistiche		X
	P4	Data Center		X
	P5	Attività di stoccaggio e magazzinaggio		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili	X	
COMMERCIALE	EV	Esercizi di vicinato	X	
	MSV	Medie strutture di vendita		X
	GSV	Grandi strutture di vendita		X
RURALE	A	Attività agricole		X
Gli accessori sono sempre consentiti * La possibilità di insediare attività comprese nella destinazione d'uso AS - Artigianato di servizio dovrà prevedere una valutazione di compatibilità ambientale con la destinazione residenziale da sottoporre preventivamente all'Ufficio tecnico				

Interventi

Definizioni degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato	Piano Attuativo
Manutenzione ordinaria	X		
Manutenzione straordinaria	X		
Restauro e risanamento conservativo	X		
Ristrutturazione edilizia	X	X	
Nuova costruzione		X	X
Ristrutturazione urbanistica			X

Indici e parametri urbanistici

VG = VG esistente

La modalità di calcolo del VG esistente dovrà essere utilizzata anche per la verifica del volume dei fabbricati in progetto.

SL = VG / 3m

H max = H esistente, fatta salva per alcune tipologie di intervento la possibilità di allineamento della linea di gronda e di colmo all'edificio adiacente più alto.

IC = Il Rapporto di Copertura non può superare quello esistente alla data di adozione del presente P.G.T.

Gli ulteriori indici e parametri sono definiti dal Regolamento Edilizio Unificato.

Modalità di intervento

Negli elaborati PdR2a_b_c "Quadro conoscitivo e tipologie d'intervento", vengono definite le categorie d'intervento attuabili negli ambiti della Città Storica per ciascun fabbricato e secondo le definizioni di cui al presente articolo.

Art. 14.1 Categoria 1 - Restauro e/o risanamento conservativo

Intervento rivolto alla conservazione delle caratteristiche architettoniche esistenti. Nello specifico prevede la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, il ripristino degli elementi costruttivi come strutture portanti verticali ed orizzontali, volte, scale, ballatoi, mensole di gronda, coperture, e dei caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme ed i materiali caratteristici degli elementi di facciata (zoccolature, cornici, dimensioni delle aperture, forme e materiali dei serramenti, colori delle murature, ecc.); sarà comunque possibile realizzare finestre in falda di tetto senza alterare la sagoma della copertura con ribassi o sopraelevazioni. L'intervento dovrà permettere la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni, aventi valore architettonico o di importante testimonianza storica; deve portare alla rimozione di eventuali elementi o manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Per gli edifici sui quali è consentita la modalità d'intervento Categoria 1) potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva Categoria 2), solo nel caso in cui, a causa di problematiche in ordine alla staticità dell'edifico e/o alla sua condizione di cattivo stato di conservazione non sia possibile operare con le suddette categorie e venga predisposta a cura del richiedente apposita documentazione dimostrativa. Le richieste verranno valutate dall'Ufficio Tecnico con il supporto della Commissione Paesaggio, che deciderà sull'accoglimento della richiesta.

Art. 14.2 Categoria 2) - Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica

Interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica, che possono prevedere anche il cambio di destinazione d'uso. A questa categoria di intervento devono fare riferimento i casi nei quali sono previste variazioni sostanziali delle strutture murarie interne, delle dimensioni d'interpiano interne, della distribuzione interna in verticale e in orizzontale e degli impianti tecnologici, anche al fine di variarne le destinazioni d'uso.

Per gli edifici sui quali è consentita la modalità d'intervento Categoria 2 potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva Categoria 3), solo nel caso in cui, a causa di problematiche in ordine alla staticità dell'edificio e/o alla sua

condizione di cattivo stato di conservazione non sia possibile operare con le suddette categorie e venga predisposta a cura del richiedente apposita documentazione dimostrativa. Le richieste verranno valutate dall'Ufficio Tecnico con il supporto della Commissione Paesaggio, che deciderà sull'accoglimento della richiesta.

Art. 14.3 Categoria 3) - Ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione senza modifica della sagoma

Intervento di ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente senza modifica della sagoma.

Al fine di perseguire un migliore allineamento del fronte urbano, sarà possibile modificare la sagoma dell'edificio entro il limite massimo del 40% del volume geometrico esistente, finalizzato unicamente all'allineamento delle linee di gronda e di colmo dei fabbricati adiacenti.

Art. 14.4 Categoria 4) - Interventi di nuova costruzione

Interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, consistente in demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma. Rientrano in questa categoria anche gli interventi di recupero volumetrico.

Art. 14.5 Cortine edilizie su strada pubblica con obbligo di mantenimento dei valori architettonici ed ambientali esistenti

Negli allegati *PdR2a_b_c "Quadro conoscitivo e tipologie d'intervento"* sono individuate le cortine edilizie di interesse ambientale ed architettoniche della città storica che insistono su strada pubblica.

Per tali fronti edilizi gli interventi ammessi devono prevedere il mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne esistenti e/o l'adeguamento ai materiali e modalità costruttive di cui all'art. seguente, fatto salvo ed in coerenza con quanto previsto per ciascuna categoria d'intervento.

Si prescrive pertanto che per gli interventi di ricostruzione lungo gli assi stradali storici, fatte salve particolari prescrizioni normative o cartografiche, devono essere conservati gli allineamenti esistenti.

Art. 14.6 Materiali e modalità costruttive

Le seguenti descrizioni hanno valore prescrittivo per tutte le categorie di intervento relative alle entità edilizie di valore storico monumentale o prospicienti sugli spazi pubblici o apprezzabili visivamente dagli stessi:

Rivestimenti

La superficie esterna degli edifici, e di parti di essi dovrà essere prevalentemente finita ad intonaco rustico tirato a frattazzo fine o a civile con l'esclusione di ogni tipo di lavorazione che conferisca alla facciata particolari effetti quali graffiato, spruzzato, striato, ecc.; è escluso l'utilizzo di intonaci plastici.

La scelta della tonalità cromatica dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con l'Ufficio Tecnico, anche mediante campionatura sulla superficie da trattare.

Coperture

Le coperture dei fabbricati, compresi gli accessori, saranno:

- per i fabbricati non accessori con copertura a falda con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto coppo, colore naturale.
- per i fabbricati accessori con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto coppo, o simil coppo, colore naturale.

Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, fatto salvo quanto previsto per ciascuna categoria d'intervento.

Le mensole di gronda saranno in lastre di beola o in muratura intonacata o in legno con l'orditura del tetto a vista.

I canali di gronda a sezione semicircolare e le colonne pluviali esterne a sezione circolare, dovranno essere in lega di rame.

Gli abbaini sono ammessi in asse con le aperture sottostanti, limitati alla sola finestra, con copertura preferibilmente a doppia falda in tegole, soluzioni differenti dovranno essere approvate mediante parere espresso dalla Commissione Paesaggio.

Zoccolature

Le zoccolature non dovranno essere più alte di 50 cm e potranno essere realizzate con intonaco di cemento strollato o in lastre affiancate, di tonalità grigia, in pietra artificiale o naturale a taglio regolare.

Scale esterne, balconi e ballatoi, soglie e davanzali

Le scale esterne dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata come l'edificio di appartenenza, le lastre di pedata e di ripiano dovranno essere in pietra grigia.

Balconi e ballatoi

Le soglie ed i davanzali di disegno molto semplice, potranno essere in pietra di tonalità bianca o grigia o in prefabbricato di cemento liscio o bocciardato.

Portoni, porte, finestre, ringhiere cancellate

I portoni e i portoncini prospicienti su strada o comunque visivamente apprezzabili da spazi pubblici dovranno essere realizzati in legno smaltato secondo schemi costruttivi tradizionali; porte e vetrine di esercizi e locali pubblici potranno essere realizzati in legno, ferro o alluminio smaltati, di disegno semplice.

I serramenti potranno essere in legno, ferro o alluminio smaltati, con sistema di oscuramento ad anta

~~piena o persiana. La scelta del colore dei serramenti esteri dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con L'Ufficio Tecnico.~~

~~Materiali differenti potranno essere consentiti a fronte di riduzioni certificate e documentate per riduzioni minime certificate del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dalla normativa vigente, fatta salva la facoltà dell'Ufficio Tecnico di valutare l'intervento proposto. Anche in questo caso la scelta del colore dei serramenti dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con L'Ufficio Tecnico.~~

~~Nelle finestre poste a piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a 2,00 m. dalla quota di marciapiede pubblico, è vietata l'apertura a battente delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.~~

~~Eventuali zanzariere dovranno essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti esistenti o di progetto.~~

~~Le cancellate saranno realizzate in ferro secondo schemi elementari, ringhiere e parapetti metallici saranno realizzati con semplici correnti verticali di ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto; tutte queste barriere, se non realizzate in ferro battuto dovranno essere smaltate in nero micaceo.~~

~~In presenza di parti di edifici già restaurati, secondo criteri non conformi alle prescrizioni attuali, si dovrà valutare appositamente la conferma dei caratteri presenti, nella parte già restaurata, per eventuali interventi minori compiuti sulle restanti parti dell'edificio.~~

~~**Insegne di attività commerciali e di pubblici esercizi**~~

~~Le insegne dovranno essere di disegno semplice e collocate di norma negli sfondati di porte, portoni, vetrine e finestre; sono consentite diverse collocazioni per motivate ragioni tipologiche conseguenti alla verifica di compatibilità estetica da parte della Commissione Edilizia Integrata.~~

~~Le insegne antiche e costituenti parte integrante dell'ambiente urbano dovranno essere convenientemente restaurate e collocate quando possibile nella posizione originale. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 31/2015.~~

~~Le presenti prescrizioni si applicano anche all'installazione di distributori automatici a parete relativi all'attività svolta (es: tabaccheria, farmacia, etc...).~~

~~**Finiture degli spazi comuni dei fabbricati.**~~

~~I materiali di finitura interna degli spazi comuni quali androni, scale, ballatoi, ecc., dovranno essere coerenti con quelli indicati per le finiture esterne.~~

Locali per il ricovero delle autovetture

I ricoveri per autovetture potranno essere collocati a piano terra di tutti gli edifici residenziali con

l'esclusione degli edifici qualificati di particolare valore monumentale e/o architettonico; non dovranno avere accessi direttamente prospicienti su aree pubbliche, mentre potranno prospettare su cortili o su spazi privati degli edifici da essi asserviti.

Le loro caratteristiche estetiche dovranno essere coerenti con le prescrizioni sui materiali e modalità costruttive sopra elencate.

~~Sistemazioni esterne~~

~~Le aree private inedificate saranno sistemate a cortile e prato o giardino; i cortili saranno sistemati con acciottolato o con mattonelle di cotto non smaltato o lastre di pietra naturale o terra stabilizzata, calcestre e ghiaietto; non è consentita la realizzazione di pavimentazioni in battuto di cemento o in asfalto.~~

~~Nell'ambito delle pratiche edilizie comunali, relative ad edifici di valore storico monumentale, dovrà essere sempre evidenziata l'organizzazione delle aree esterne di pertinenza e la localizzazione delle essenze pregiate presenti, unitamente alla dimostrazione che gli interventi edilizi non le danneggiano o che contestualmente ne prevedono la sostituzione con piantumazioni equivalenti.~~

~~Le aree scoperte all'interno delle corti non potranno essere divise da alcun tipo di recinzione, mentre potranno essere effettuate divisioni tra le diverse pertinenze mediante essenze arboree o arbustive sempreverdi.~~

~~Recinzioni~~

~~Le recinzioni che potranno essere realizzate lungo il confine di spazi privati con gli spazi pubblici, dovranno avere i seguenti requisiti: l'altezza complessiva sarà di 2,50 m, misurata dalla quota del marciapiede~~, ~~con una base in muratura (h. max. m 0,60), intonacata o rivestita in pietra, con modalità e materiali coerenti con quanto sopra detto per le zoccolature dei fabbricati~~; ~~la restante parte sarà realizzata in ferro trattato a colore, con disegno semplice, e completamente trasparenti.~~

~~È consentita la realizzazione di muratura piena con altezza massima pari a 2.50, nei casi in cui le stesse non ostacolano la visibilità e dunque non siano in contrasto con il Codice della Strada.~~

Pannelli solari e fotovoltaici e impianti tecnologici

~~Sono ammessi pannelli solari e fotovoltaici sul manto di copertura complanari all'andamento della falda~~. Non sono ammesse macchine per condizionamento, antenne e paraboliche TV e realizzazione di impianti tecnologici di ogni genere sui fronti degli edifici verso spazi pubblici o visibili dai medesimi.

Art. 14.7 Prescrizioni particolari e modalità attuative

Tutti i progetti relativi agli edifici ricadenti nella Città Storica, per come individuata dal Piano delle

Regole, che abbiano ricadute sull'aspetto architettonico sono soggetti alla valutazione di impatto da parte della Commissione Paesaggio.

Permesso di Costruire Convenzionato

Sono soggetti alla disciplina del Permesso di Costruire convenzionato gli interventi superiori a 400 mq di SL che:

- comportano modifiche di assetto plani-volumetrico;
- comportano aumento del fabbisogno di servizi anche in seguito a cambio di destinazione d'uso;
- non comportano ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi primari e secondari se necessari.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati previa predisposizione di appositi Piani Attuativi (Piano di Recupero).

Per la dotazione di servizi pubblici da reperire nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano di Recupero, si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare, per ogni intervento ricadente negli ambiti della città storica, la modifica in ordine al fabbisogno di servizi pubblici conseguente dal medesimo e pertanto la verifica in ordine alla necessità di reperimento dei medesimi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

Immobili vincolati

Per gli immobili qualificati bene culturale, ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., l'esecuzione delle opere è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali, attraverso la competente Soprintendenza. Per tali fabbricati le categorie d'intervento individuate degli elaborati del PdR hanno valore indicativo.

Art. 15 Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo

Le cascine storiche, costituenti nuclei isolati, sono documentati all'interno del Piano delle Regole nell'allegato denominato PdR2d "Quadro conoscitivo dei nuclei isolati" ed individuati nella planimetria "PdR2 - Mappa del Piano delle Regole della Città Storica". Per gli edifici individuati all'allegato PdR2d, il presente articolo, definisce alcune indicazioni operative volte alla salvaguardia e conservazione dell'impianto planivolumetrico esistente.

Modalità di intervento

Nell'elaborato PdR2_d "Quadro conoscitivo dei nuclei isolati", vengono definite le categorie d'intervento attuabili secondo le definizioni di cui al precedente articolo.

Per tutti gli altri edifici costituenti parte degli ambiti della città consolidata produttivi agricoli e non specificatamente individuati nell'allegato PdR2d, gli interventi ammessi sono disciplinati secondo quanto stabilito dal successivo art. 19.

Materiali e modalità costruttive

Si rinvia a quanto descritto nella voce omonima dettata in via generale, al precedente art. 14.6.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse sono subordinate alle norme prescritte dal presente Piano delle Regole relative agli ambiti della città consolidata produttivi agricoli ed ambiti agricoli.

Indici e parametri urbanistici

Per gli edifici di cui all'allegato PdR2d - Quadro conoscitivo dei nuclei isolati, si rinvia a quanto descritto nella voce omonima, di cui all'art. 14 e successivi paragrafi, per gli ambiti della Città Storica Residenziale. Per tutti gli altri edifici costituenti parte degli ambiti della città consolidata produttivi agricoli si rinvia a quanto descritto nella voce omonima, di cui al successivo art. 19.

CITTÀ CONSOLIDATA

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, attraverso quanto indicato dalle Norme Tecniche, interventi che mirino alla riqualificazione e trasformazione dello spazio costruito esistente.

È suddivisa in:

- *ambiti della Città Consolidata residenziale*
- *ambiti della Città Consolidata produttivi, artigianali e industriali*
- *ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale*
- *ambiti della Città Consolidata produttivi agricoli*
- *ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo*
- *ambiti della Città Consolidata - attrezzature speciali*

Art. 16 Ambiti della Città Consolidata residenziale

Comprende ambiti caratterizzati da una presenza residuale di edificabilità e nel quale le previsioni del Piano delle Regole si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato o interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni.

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse

RESIDENZIALE	R1	Residenziale	X	
TURISTICO-RICETTIVA	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
PRODUTTIVO E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio	X*	
	P1	Attività produttive artigianali e industriali		X
	P2	Depositi a cielo aperto		X
	P3	Logistiche		X
	P4	Data Center		X
	P5	Attività di stoccaggio e magazzinaggio		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili	X	
COMMERCIALE	EV	Esercizi di vicinato	X	
	MSV	Medie strutture di vendita	X	
	GSV	Grandi strutture di vendita		X
RURALE	A	Attività agricole		X
Gli accessori sono sempre consentiti * La possibilità di insediare attività comprese nella destinazione d'uso AS - Artigianato di servizio dovrà prevedere una valutazione di compatibilità ambientale con la destinazione residenziale da sottoporre preventivamente all'Ufficio tecnico				

Interventi

Definizioni degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato	Piano Attuativo
Manutenzione ordinaria	X		
Manutenzione straordinaria	X		
Restauro e risanamento conservativo	X		
Ristrutturazione edilizia	X	X	
Nuova costruzione		X	X
Ristrutturazione urbanistica			X

Indici e parametri urbanistici

IF = 2,00 mc/mq

IC = 0,50 mq/mq

H max= 12 m

Gli ulteriori indici e parametri sono definiti dal Regolamento Edilizio Unificato.

Prescrizioni particolari

Nelle aree in cui le previsioni di progetto sono superiori al 30% del volume esistente o prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, tali da farle divenire superiori al triplo di quelle esistenti, il P.G.T., si attua, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la sola monetizzazione totale delle aree da cedere per servizi pubblici, l'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, quale dichiarazione d'impegno al versamento dell'importo relativo alla monetizzazione delle aree a servizi pubblici, in via preordinata al rilascio del titolo abilitativo.

Aree per servizi

Negli interventi in cui è previsto il Permesso di costruire convenzionato la dotazione minima di standard da reperire e/o monetizzare nella quantità definita all'art. 26 delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS4_NTA).

Gli edifici inerenti alla tradizione agricola ed inseriti ormai nell'ambito della Città Consolidata, potranno essere oggetto di demolizione, ricostruzione e cambio d'uso, in tal caso la volumetria esistente, legittimata dai titoli abilitativi pregressi (anche se superiore all'indice di 2 mc./mq.), sarà individuata dalla sagoma geometrica dell'edificio (VG); interventi di ristrutturazione non dovranno modificare le dimensioni esistenti derivanti dalla suddetta sagoma geometrica.

Art. 17 Ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali

Sono ambiti destinati all'insediamento di edifici ed attrezzature sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per l'insediamento di attività direzionali e di fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori; All'atto dell'eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di verifica di compatibilità ambientale con le funzioni presenti nell'edificato circostante, nonché con la classe acustica individuata dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

In tali ambiti, il Piano delle Regole, si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni.

Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
RESIDENZIALE	R1	Residenziale		X
TURISTICO-RICETTIVA	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X	
PRODUTTIVO E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio	X	
	P1	Attività produttive artigianali e industriali	X	
	P2	Depositi a cielo aperto	X	
	P3	Logistiche		X
	P4	Data Center	X	
	P5	Attività di stoccaggio e magazzinaggio	X	
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X	
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili	X	
COMMERCIALE	EV	Esercizi di vicinato	X	
	MSV	Medie strutture di vendita	X	
	GSV	Grandi strutture di vendita		X
RURALE	A	Attività agricole		X
Gli accessori sono sempre consentiti				

Interventi

Definizioni degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato	Piano Attuativo
Manutenzione ordinaria	X		
Manutenzione straordinaria	X		
Restauro e risanamento conservativo	X		
Ristrutturazione edilizia	X	X	
Nuova costruzione		X	X
Ristrutturazione urbanistica			X

Indici e parametri urbanistici

IF = 1,00 mq/mq

IC = 0,60 mq/mq

H max= 12,00 m, possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti alle telecomunicazioni, nonché per dimostrate esigenze costruttive e/o produttive.

Gli ulteriori indici e parametri sono definiti dal Regolamento Edilizio Unificato.

Prescrizioni particolari

Al fine di favorire e sostenere lo sviluppo delle aziende e delle imprese presenti nel territorio, sono consentiti aumenti fino al 20% rispetto alla SL massima, solo a fronte del mantenimento delle altezze e della Superficie Coperta.

Nelle aree in cui le previsioni di progetto sono superiori al 30% del volume esistente, gli interventi si attuano per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

Per eventuali attività insalubri ricomprese nella 1° classe (D.M. 05/09/1994) dovrà essere individuata un'area boscata, di salvaguardia rispetto alle abitazioni a contorno, avente la profondità di almeno 10,00 m tra il confine e l'edificio produttivo.

Art. 18 Ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale

Sono ambiti nei quali, date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In esso, il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e statali.

Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
RESIDENZIALE	R1	Residenziale	X	
TURISTICO-RICETTIVA	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
PRODUTTIVO E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio		X
	P1	Attività produttive artigianali e industriali		X
	P2	Depositi a cielo aperto		X
	P3	Logistiche		X
	P4	Data Center		X
	P5	Attività di stoccaggio e magazzinaggio		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie		X
	D2	Commercio all'ingrosso,		X

		magazzini commerciali		
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili		X
COMMERCIALE	EV	Esercizi di vicinato		X
	MSV	Medie strutture di vendita		X
	GSV	Grandi strutture di vendita		X
RURALE	A	Attività agricole		X
Gli accessori sono sempre consentiti				

Indici e parametri urbanistici

IF = 0,03 mc/mq
RC = 0,10 mq/mq
H max = 8 m

Gli ulteriori indici e parametri sono definiti dal Regolamento Edilizio Unificato.

Art. 19 Ambiti della Città Consolidata produttivi agricoli

L'ambito è destinato all'insediamento di attività agricole e produttive della Città ed il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
RESIDENZIALE	R1	Residenziale	X	
TURISTICO-RICETTIVA	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
PRODUTTIVO E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio		X
	P1	Attività produttive artigianali e industriali		X
	P2	Depositi a cielo aperto		X
	P3	Logistiche		X
	P4	Data Center		X
	P5	Attività di stoccaggio e magazzinaggio		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali,		X

		sanitarie e simili		
COMMERCIALE	EV	Esercizi di vicinato		X
	MSV	Medie strutture di vendita		X
	GSV	Grandi strutture di vendita		X
RURALE	A	Attività agricole	X	
Gli accessori sono sempre consentiti				

Ulteriori indici e parametri sono definiti dal Regolamento Edilizio Unificato.

Art. 19.1 Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.G.T., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, con un limite massimo di aumento del 20% della SLP realizzabile "una tantum".

Gli interventi edilizi che interessino fabbricati individuati quali insediamenti rurali di interesse paesistico, devono rispettare i seguenti criteri:

a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie; sono, ove possibile, corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti;

b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino l'impianto urbanistico del complesso agricolo;

c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non alterare la conformazione urbanistica dell'insediamento esistente, a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente al progetto, idonea documentazione fotografica;

d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;

e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati previa predisposizione di appositi Piani Attuativi.

Art. 19.2 Edifici ed ambiti edilizi di valore storico-architettonico

Gli ambiti edilizi interessati da emergenze storico-architettoniche, ovvero manufatti della storia agraria, sono sottoposti alla seguente disciplina:

- sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, estesi alla specificazione dei rapporti con gli spazi aperti e gli eventuali parchi e giardini di pertinenza;
- è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi; l'aggiunta di volumi è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;

Sugli edifici facenti parte delle tipologie sopra individuate sono ammessi unicamente interventi di recupero edilizio anche attraverso la demolizione di superfetazioni, con l'obbiettivo di conservare le caratteristiche morfologiche e tipologiche storiche delle cascine esistenti; tali interventi saranno volti alla conservazione attiva di:

a) continuità di fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastruttura agraria;

b) caratteri tipologici, sistema delle corti, passaggi, affacci;

c) caratteri stilistici degli edifici: altezze, coperture, materiali, aperture.

Indici e parametri urbanistici

Negli ambiti della Città Consolidata produttivi agricoli, individuati nel P.G.T., si applicano i seguenti indici e parametri:

- Mantenimento della SLP, del V/Vg e della SC esistenti, con esclusione di eventuali superfetazioni, fatta salva la possibilità di realizzazione di nuova SLP e di nuovo V, entro il limite del 20% dell'esistente finalizzato alla conseguente chiusura con pareti esterne di rustici aperti, nonché alla realizzazione di opere di adeguamento igienico, tecnologico e distributivo.
- Per le attività compatibili con l'attività agricola la cui localizzazione è consentita, per motivi igienico-sanitari, esclusivamente in ambiti agricoli (es: cliniche veterinarie etc....) è consentita la realizzazione di nuova SLP e di nuovo V, entro il limite del 50% dell'esistente finalizzato all'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario e all'implementazione degli spazi strettamente connessi e compatibili all'attività stessa. Tale incremento volumetrico potrà avvenire esclusivamente entro il limite di altezza massima pari a 7 mt, calcolato secondo il parametro H max
- Per attività agricole si fa riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 e smi, per le aree destinate a tale attività.
- Per attrezzature pubbliche di interesse generale è consentito il recupero di edifici esistenti;

È consentito inoltre realizzare nuove costruzioni per punti di ristoro e per giochi sportivi.

CITTÀ DA CONSOLIDARE

Art. 20 Ambiti con Piani Attuativi Vigenti (PAV)

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico PdR1 - "Mappa del Piano delle Regole" con la sigla "PAV" gli ambiti soggetti a piani attuativi approvati e in corso di attuazione.

Il perimetro dei PAV ha valore indicativo: per l'identificazione dello stesso si dovrà fare riferimento alle specifiche tavole di piano attutivo che ha valore vincolante.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l'edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini dell'efficacia della Convenzione stessa.

Nei PAV, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come risultante negli allegati progettuali dei rispettivi piani attuativi.

Disposizioni particolari

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione residenziale, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d'incremento dell'edificabilità convenzionata secondo le quantità di seguito individuate:

PAV 6 – Via Carducci: mc. 3.500,00

PAV 7 – Via Picasso: mc. 1.260,00

Le quantità sopra individuate stabiliscono l'incremento stabilito con riferimento alla volumetria ammissibile individuata nelle rispettive convenzioni. Detta ulteriore edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale stipulato.

Per il PAV 1 e il PAV 15 a prevalente destinazione artigianale/produttiva, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e tramite variante al piano attuativo convenzionato, è ammesso l'insediamento delle destinazioni P3 e P4, nel rispetto del Rapporto di Copertura (IC) e della Superficie Lorda di Pavimento (SL) convenzionata e previo standard qualitativo aggiuntivo da definire in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le trasformazioni successive al piano attuativo concluso sono regolate dalla normativa dell'Ambito urbanistico di riferimento:

- Ambiti della città consolidata residenziali (art.16 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale e/o rilocalizzazione delle funzioni esistenti;
- Ambiti della città storica residenziali (art. 14 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale soggetti a Piano di recupero;

- Ambiti della città consolidata produttivi artigianali - industriali (art. 17 delle presenti NT) produttivo artigianale-industriale per i PAV a destinazione produttiva-artigianale;

ad esclusione dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - IC - e del Volume/SL che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo stesso.

Sono fatti salvi, inoltre, i parametri urbanistici (IC e Volume/SLP) con riferimento alle quantità ammesse individuate nelle rispettive convenzioni dei PAV vigenti, anche nel caso in cui intervengano:

- modifiche e/o revisioni dei piani attuativi in corso di attuazione entro il termine di vigenza della convenzione;
- nuove modalità di calcolo e verifica degli indici delle NTA e del Regolamento edilizio, in particolare per quanto attiene al calcolo della SL e relative esclusioni, intervenute successivamente all'approvazione del PAV. In tali casi negli ambiti PAV ci si potrà avvalere delle nuove normative intervenute, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - IC e del Volume/SLP propri del PAV.

Art. 21 Ambiti di Ricomposizione Urbana - ARU

Descrizione e caratteristiche

Si tratta di ambiti appartenenti alla Città da Consolidare dello spazio costruito o da completare, su cui si intende operare in direzione del recupero urbanistico attraverso azioni di ricomposizione del tessuto urbano e della riarticolazione funzionale, nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto circostante.

Obiettivo generale:

Obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città. Questi ambiti sono individuati nell'elaborato grafico PdR1 "Mappa del Piano delle Regole" con apposita identificazione, campitura e perimetrazione.

L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle disposizioni generali contenute nel presente articolo e dei relativi elaborati specifici di cui all'Allegato 1 "Schede degli ARU - Ambiti di Ricomposizione Urbana" delle presenti norme, in tali schede è individuata puntualmente altresì la destinazione principale di ciascun ambito.

Dove le schede di intervento non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri edilizi ed urbanistici si applicheranno quelli previsti dagli ambiti urbanistici in esso indicati.

Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.

Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi o al rilascio del Permesso di costruire convenzionato, sugli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione della presente variante al PGT sono possibili:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo;
- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che non siano ammessi dalla disciplina d'ambito assegnata;

Le modalità di attuazione degli ambiti ARU sono specificatamente individuate nell'allegato 1 "Schede degli ARU - Ambiti di Ricomposizione Urbana" di cui alle presenti norme che prescrivono:

a) i criteri morfologici a cui riferire l'intervento;

b) le quantità edificabili e le destinazioni d'uso;

c) le eventuali norme urbanistiche ed edilizie e/o gli ambiti urbanistici a cui riferirsi, dove le schede di intervento non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri urbanistici ed edilizi si applicano quelli previsti dagli ambiti urbanistici in esse indicate;

d) la quantità minima delle aree per le aree per attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, da cedere/monetizzare al Comune o asservire ad uso pubblico attraverso apposita convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo;

e) altre eventuali indicazioni particolari.

Sono ammessi discostamenti dalle prescrizioni di cui ai precedenti commi quando sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato.

Sono possibili modifiche minime della perimetrazione delle aree così come definite nella tavola PdR01 relative alla classificazione del territorio comunale, qualora, in sede di esame e valutazione della proposta di intervento, si ritengano utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.

Note particolari

Successivamente all'attuazione delle trasformazioni edilizie e alla scadenza della convenzione del piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato determinato da quanto stabilito dall'Allegato 1 delle presenti norme, le trasformazioni nelle aree ricadenti negli ambiti ARU sono regolate dalla normativa dell'Ambito della città consolidata di riferimento, fatti salvi il mantenimento del Rapporto di

Copertura - IC - e del Volume/SL determinato dal piano attuativo stesso, che pertanto non potranno essere variati.

CITTÀ DA TRASFORMARE

Art. 22 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Comprendono porzioni di tessuto urbano e parti del territorio non edificato ritenute strategiche nella valorizzazione della struttura urbana e dell'immagine della città; sono articolati in comparti perimetrati identificati nella Tav DdP3_5 “Tavola delle previsioni”. Per tali ambiti vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle Schede d’Ambito che costituiscono parte integrante del Documento di Piano DdP3_4 “Schede degli Ambiti di Trasformazione”.

L’attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nei relativi elaborati specifici DdP3_4 “Schede degli Ambiti di Trasformazione”, nelle presenti Norme Tecniche, nelle NTA del Piano dei Servizi e nel Regolamento Edilizio;

Sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole relative alla classificazione del territorio Comunale, qualora l’amministrazione, in sede di esame e valutazione della proposta di intervento, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all’interno dei piani attuativi, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.

Art. 23 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli e per i Piani Attuativi negli ambiti della città Consolidata è ammesso l’asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

Art.24 Ambiti agricoli

Comprendono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico naturale; tra essi, sono identificabili con apposita campitura, quelli destinati all’Attività Agricola di interesse Strategico (di seguito AAS) del Piano Territoriale Metropolitano di Milano (PTM) vigente, così come definiti e disciplinati dal Titolo III delle Norme del PTM.

Negli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico, rappresentati e individuati negli elaborati grafici, ogni intervento di trasformazione, modifica o qualsiasi altra forma di interferenza è subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nel PTM, di natura prescrittiva e prevalente rispetto alle previsioni del

PGT, nonché alle eventuali autorizzazioni o procedure previste dalla normativa metropolitana e da quella statale e regionale vigente in materia. Per garantire la tutela e la valorizzazione degli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico, ogni progetto o proposta di intervento dovrà essere preventivamente sottoposto a verifica di conformità rispetto alle norme del PTM, con specifico riferimento agli obiettivi di conservazione e sviluppo agricolo strategico.

Interventi

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati ai sensi della Parte II – Gestione del territorio – Titolo III della LR 12/2005 che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Nelle aree agricole sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, 60, 61, 62, della LR 12/2005 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni di edifici destinati all'attività agricola compresi gli allevamenti e alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- gli ampliamenti volumetrici nel limite del 25%, una tantum, di edifici esistenti (oltre i parametri suddetti) destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nell'ambito agricolo sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti

della filiera agro-alimentare.

Gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi attraverso la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Indici e parametri

- Hmax Residenza 7,5 m (esistente se >).

Articolo 25. Raccordo con il Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano

Qualunque previsione relativa alle zone del territorio comunale classificate come aree boschive, come definite ai sensi del D.lgs 34/2018, deve rispettare le disposizioni stabilite dal vigente Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano.

Art.26 Sistema infrastrutturale: infrastrutture autostradali

Il sistema infrastrutturale è composto dalle aree per le infrastrutture della mobilità riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli, i percorsi riservati per pedoni e cicli, le sedi e gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, esistenti e previsti, nonché le superfici comprese nelle aree di pertinenza.

Negli elaborati di PGT sono individuate, in particolare, le infrastrutture autostradali denominate "Collegamento autostradale di connessione tra le città di Brescia, Bergamo e Milano (BREBEMI)" e "Tangenziale est esterna di Milano (TEEM)" con le rispettive aree di esproprio individuate con i progetti definitivi approvati, rispettivamente, con delibera CIPE n. 42/2009 del 26 giugno 2009 e delibera CIPE n. 51/2011 del 3 agosto 2011, a cui è fatto espresso rinvio e rimando, unitamente alle disposizioni in materia previste dall'ordinamento vigente, per la specifica disciplina generale.

L'area è individuata con apposita perimetrazione nell'elaborato PdR_1 - Mappa del Piano delle

Regole, costituisce area di pertinenza autostradale così suddivisa:

a) area appartenente al sistema paesaggistico-ambientale ed ecologico: verde di compensazione ambientale, destinata alla realizzazione di infrastruttura a verde a mitigazione e compensazione ambientale degli impatti della Tangenziale est esterna di Milano;

b) area di pertinenza di servizio e di esercizio della infrastruttura autostradale della Tangenziale est esterna di Milano.

Modalità di intervento e parametri urbanistico edilizi

Nell'area di cui alla lettera b) il PGT si attua mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; sono ammessi altresì interventi di nuova costruzione, assoggettati a permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri:

IF = 0,2 mq/mq

IC = 15 %

H max= 12 m

possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio degli edifici e per la realizzazione di interventi inerenti alle telecomunicazioni, nonché per dimostrate esigenze costruttive e/o di esercizio

La convenzione dovrà specificare, in rapporto proporzionato agli interventi di nuova costruzione che verranno effettivamente eseguiti, il concorso finanziario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per promuovere e favorire la mobilità attiva e sostenibile.

Destinazioni d'uso ammissibili

Infrastrutture, impianti, servizi e pertinenze di esercizio a servizio dell'infrastruttura stradale

Area di pertinenza stradale

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento è l'area in prossimità del casello del sistema autostradale TEEM-A58, in corrispondenza dello svincolo con la strada provinciale SP 103.

L'area confina a sud con il comparto produttivo (città da consolidare), individuato quale PAV 1 del PdR.

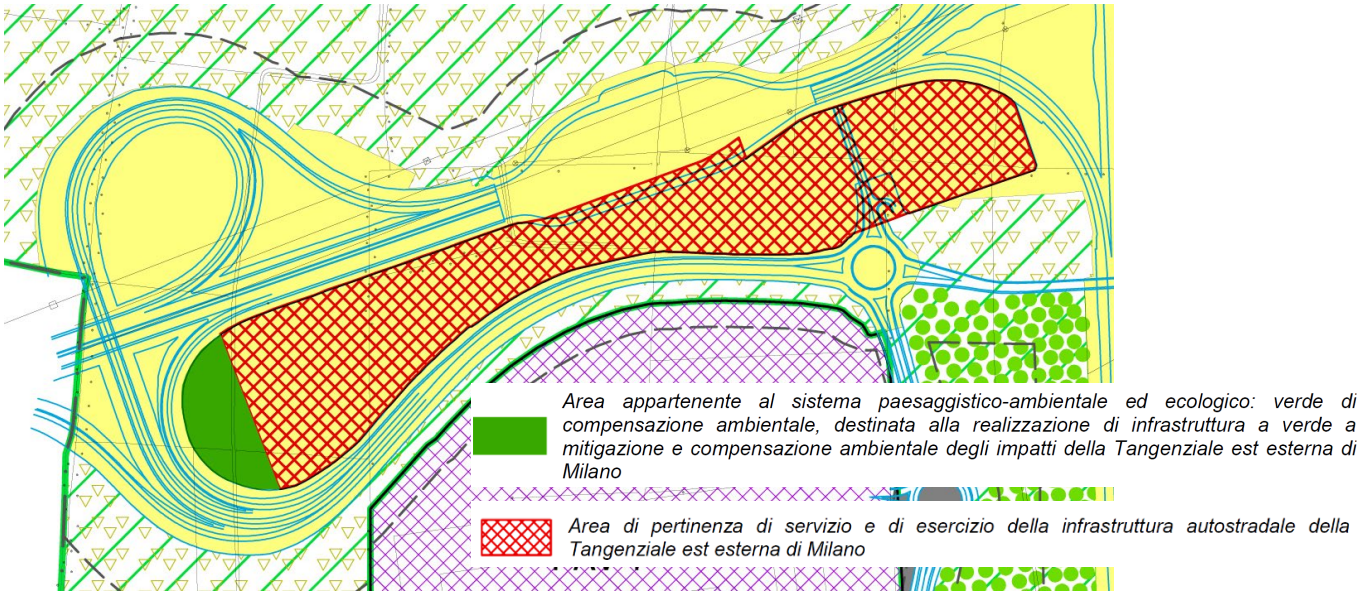
Parametri urbanistico edilizi

SUPERFICIE COMPLESSIVA	56.269,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA AREA DI COMPENSAZIONE	4.915,0 mq
SUPERFICIE FONDIARIA AREA PERTINENZA STRADALE	51.354,0 mq

IF = 0,2 mq/mq

IC = 15%

SCOP = 7.703,1 mq



Articolo 27 Limiti e fasce di rispetto

Fasce di rispetto degli elettrodotti

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.

In corrispondenza delle aree di tutela assoluta (raggio di 10 m.) e della zona di rispetto (individuata mediante criterio geometrico con raggio pari a 200 m. o ridelimitata mediante criterio idrogeologico o temporale) dei punti di captazione ad uso potabile, così come riportate negli elaborati di piano valgono

le prescrizioni di cui al DPR 236/88 modificato dal d.lgs. 152/1999, d.lgs. 258/2000, D.G.R. 10 aprile 2003 e dell'art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152.

Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del d.lgs.18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del d.lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del d.lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200. In essa sono vietate le seguenti attività:
  - a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
  - m) In essa sono consentite le seguenti attività:
  - n) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.
- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del d.lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.T.S. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

Fasce di rispetto delle strade

Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione, sono individuate ai sensi del D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/1992.

Articolo 28. Disposizioni specifiche per il Commercio

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in integrazione a quanto contenuto nel presente articolo ed in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale vigente.

Sono fatti salvi tutti i provvedimenti normativi e regolamentari vigenti coerenti con le normative di settore e con le finalità derivanti dalla tutela dell'interesse pubblico.

a. Ambiti di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale. Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità d'uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio.

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti edilizio/urbanistici da rispettare, si riportano di seguito le principali definizioni inerenti la materia commerciale, così come definite dalla normativa di settore vigente:

a) COMMERCIO ALL'INGROSSO: attività svolta da chiunque professionalmente chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
b) COMMERCIO AL DETTAGLIO: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
c) SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti;

d) SUPERFICI ACCESSORIE DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE: le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori;

b. Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

a) ESERCIZI DI VICINATO: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq, suddivisi in:
   - Negozi alimentari di vicinato
   - Negozi non alimentari di vicinato
   - Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono attribuite alla tipologia prevalente.

b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 151 mq fino a 1.500 mq, suddivise in funzione:
   - Della merceologia (Alimentare e non alimentare). Sono considerate miste le attività con presenza di generi alimentari e non alimentari, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie.
   - Della tipologia (esercizi singoli o strutture unitarie)

c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi aventi superficie superiore a 1.501 mq.

d) CENTRI COMMERCIALI NATURALI: il sistema commerciale delle vie del centro storico

e) STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE : per strutture di vendita organizzate in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. In queste definizioni sono comprese anche:
   - il CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
   - il CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere

una molteplicità di funzioni (culturali di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o divertimento) complementari a quella commerciale;

- il FACTORY OUTLET CENTRE, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;
- il PARCO COMMERCIALE, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche nel medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:

- assi commerciali di grande traffico
- fiumi e canali
- ferrovie o tramvie
- autostrade
- strade a doppia carreggiata
- confini comunali

Si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti edifici aventi la SL. utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%).

Non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse del commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, tranne se vengono utilizzate scale o impianti di elevazione comuni.

Qualora venga a configurarsi una tipologia di parco commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500 mq anche per successiva aggregazione spaziale di distinti esercizi, si ricade

nella fattispecie delle grandi strutture di vendita, autorizzabili solo nelle aree espressamente previste dallo strumento urbanistico e con la procedura di conferenza di servizi regionale.

Alle strutture di vendita unitarie è rilasciata un'autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli art. 8 e 9 del d.lgs.114/98 e delle disposizioni regionali vigenti. In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato o media che ne fanno parte.

La domanda di autorizzazione o modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 6 della L.r. 6/2010 e dalle "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187".

f) ESERCIZIO CONGIUNTO DI DETTAGLIO ED INGROSSO: fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs 147/12, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è disciplinato dal paragrafo 7.2 dell'allegato A "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187" e la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata per la vendita.

c. Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare. Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione. Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- sport, tempo libero, bricolage, libri;
- mobili, casa e accessori di arredo;
- autovetture, autocaravan, accessori auto.

d. Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi, che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

e. Correlazioni dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento autorizzatorio edilizio e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Nel caso in cui l'apertura di una media struttura di vendita necessiti dell'attivazione di un piano

attuativo, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà essere presentata contestualmente all'avvio del procedimento.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

f. Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma precedente il soggetto interessato dichiara:

a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la SL complessiva interessata;
c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Fermi restando le destinazioni ammesse ai sensi del PGT vigente e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire in riferimento alle legislazioni regionali e nazionali vigenti. Rimangono sempre salve le facoltà del Comune di procedere agli opportuni accertamenti e verifiche anche dopo il decorso del termine stabilito dalla normativa vigente in materia, con conseguente possibilità di adozione dei provvedimenti, anche di autotutela, di competenza.

g. Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti a rilascio di autorizzazione amministrativa.

La domanda dovrà essere corredata da una relazione illustrativa in grado di restituire le seguenti informazioni:

- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di struttura di struttura di vendita unitaria o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
- Lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche mediante la descrizione delle dimensioni dell'intervento;
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard e/o proposte di monetizzazione e/o realizzazione diretta;
- Studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci;
- Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- Individuazione dei parcheggi pertinenziali e della loro connessione con la rete stradale;
- Analisi del contesto urbanistico e viabilistico;
- Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- Impatto sulla rete distributiva di vicinato (isocrona di 10' di percorrenza automobilistica);
- Integrazione con le altre tipologie di vendita
- Stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo presenti in prossimità del punto vendita;
- Stato di progetto: descrizione degli interventi previsti sulla rete viabilistica e sui servizi di trasporto per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico
- Valutazione delle emissioni atmosferiche, dell'inquinamento acustico, luminoso e dell'impatto paesistico generato dall'intervento

L'istanza dovrà essere inoltre corredata dai seguenti elaborati:

- Elementi identificativi del soggetto richiedente;
- Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la SL complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;

- la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
    - tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
    - tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
    - dimensioni (area totale, SL, superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
    - aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
    - aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
    - descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
    - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;
    - eventuali opere infrastrutturali per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell'attivazione della struttura;
    - mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
    - sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

h. Grandi strutture di vendita

L'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita, se consentite ai sensi della vigente disciplina del Piano delle Regole, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune a seguito della conferenza di servizi di cui all'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 ed ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 6/2010.

La domanda deve essere corredata dei seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;

- le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 71 del d.lgs. 59/2010;
- gli elaborati di cui all'art. 6, comma 3 lettere b), c), d) ed e), della L.R. n. 6/2010 redatti secondo le modalità di cui all'Allegato 1 "Il rapporto di impatto - Elementi costitutivi" della D.G.R. 1193/2013"Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita" .

Per tutti gli elementi di carattere procedurale, e per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda alla D.G.R. 1193/2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita" ed alle normative vigenti in materia.

i. Commercio nelle aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici, per quanto possibile, devono garantire la salvaguardia dei caratteri, degli elementi connotativi e delle diverse relazioni tra le parti del tessuto storico.

ALLEGATI ALLE NTA DEL PDR – SCHEDE DEGLI ARU

ALLEGATI alle NTA del PdR

Schede degli ARU - Ambiti di Ricomposizione Urbana

ARU

Ambiti di Ricomposizione Urbana

1. **ARU4**
   Ambito di Ricomposizione Urbana

2. **ARU5**
   Ambito di Ricomposizione Urbana

3. **ARU6**
   Ambito di Ricomposizione Urbana

ARU4

Ambito di Ricomposizione Urbana

L'ambito oggetto della presente scheda, già previsto dal precedente strumento urbanistico e riconfermato, risulta collocato nel quadrante nord del nucleo urbano consolidato di Trecella: il comparto di forma irregolare si sviluppa dimensionalmente lungo la direttrice nord-sud ed è ubicato tra l'attuale insediamento produttivo individuato quale PAV 9 nel PdR e l'area produttiva consolidata di via Caravaggio.
Il contesto urbano con cui lo stesso si confronta risulta essere per buona parte del perimetro quello produttivo consolidato di cui il comparto in questione, una volta attuato, costituirà il naturale completamento.
Ad ovest dell'ARU4 è previsto l'ambito "*TC1 - Ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni commerciali*" del Documento di Piano.
L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale "ambiti della città consolidata - produttivi, artigianali-industriali" nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto.

Obiettivi generali:
Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:
1. completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ad uso produttivo;
2. realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo-artigianale, in coerenza con il tessuto urbano circostante di cui, come già detto, ne costituisce urbanisticamente il completamento;
3. cessione, o in alternativa monetizzazione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotte dall'intervento, quale contributo al Piano dei Servizi.
4. realizzazione di verde mitigazione (anche su area privata fondiaria), a protezione del nastro stradale di Via Pio XII;



> *Inquadramento*

Obiettivi specifici dell'attuazione:

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. La Superficie Lorda di Pavimento (SL), prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle Norme del Piano delle Regole - Art. 11 "Destinazioni d'uso". Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle definizioni del Regolamento edilizio e alle norme del Piano delle Regole (art.21).

Tipologia strumento attuativo: Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PL) / Permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni specifiche - parametri urbanistici-edilizi	Quantità
SL produttiva complessiva (IT = 0,6 mq/mq ST)	mq. 2.391
ST - Superficie territoriale	mq. 3.985
SF - Superficie fondiaria massima	mq. 3.985
IC - Rapporto di copertura	50% della SF
H max = Altezza massima	ml. 12,00
Contributo minimo al sistema dei servizi: - da reperire all'interno o all'esterno del comparto o da monetizzare*	20% della ST* con minimo di mq. 1.936,87 da definire con l'AC alla presentazione del PA*
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambiti Produttivi Artigianali
*l'eventuale possibilità di monetizzazione sarà valutata con l'AC alla presentazione del PA	

Disposizione generale:

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, come riportato nella tabella che precede, aree per servizi in misura non inferiore al 20% della ST anche se la cessione/monetizzazione prevista è pari al 49% della St: tale previsione ricalca, per parità di trattamento, quanto già operato in convenzione nel PAV9 dato che l'ARU costituiva parte dell'originario Ambito 4 ex PE5; tali aree potranno essere individuate all'interno dell'Ambito, oppure al di fuori dello stesso su aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi.

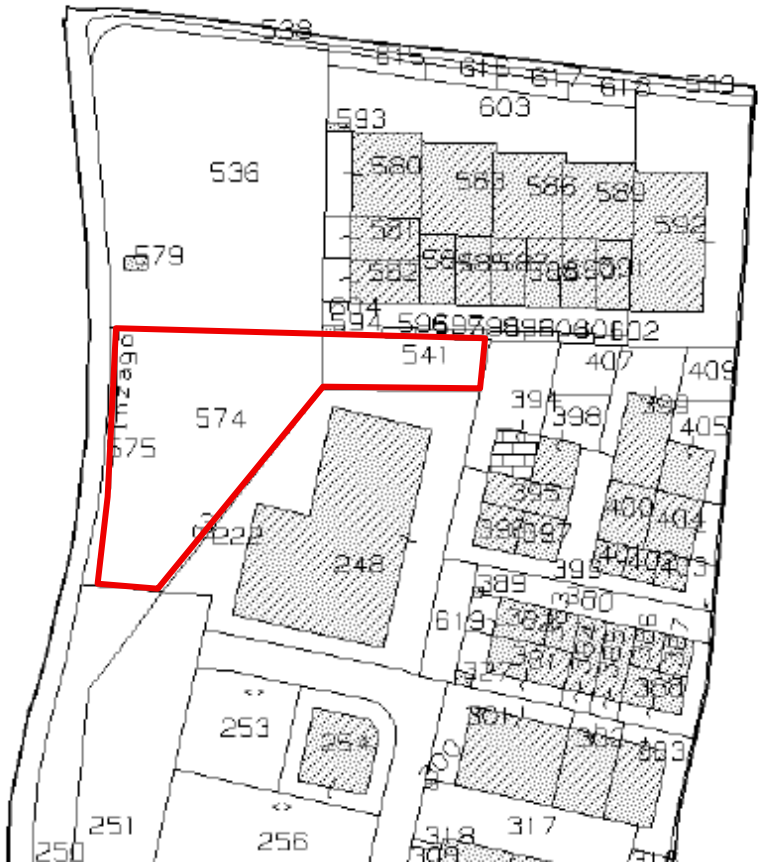
Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni dell'ARU4:

1. Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo/permesso di costruire convenzionato saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissione

rumorose fuori norma nelle zone residenziali poco distanti.
2. La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti.

Misure di incentivazione energetica:
L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.

Inquadramento catastale:



Comune di Pozzuolo Martesana – Foglio Catastale: 4
Mappali: 574, 541

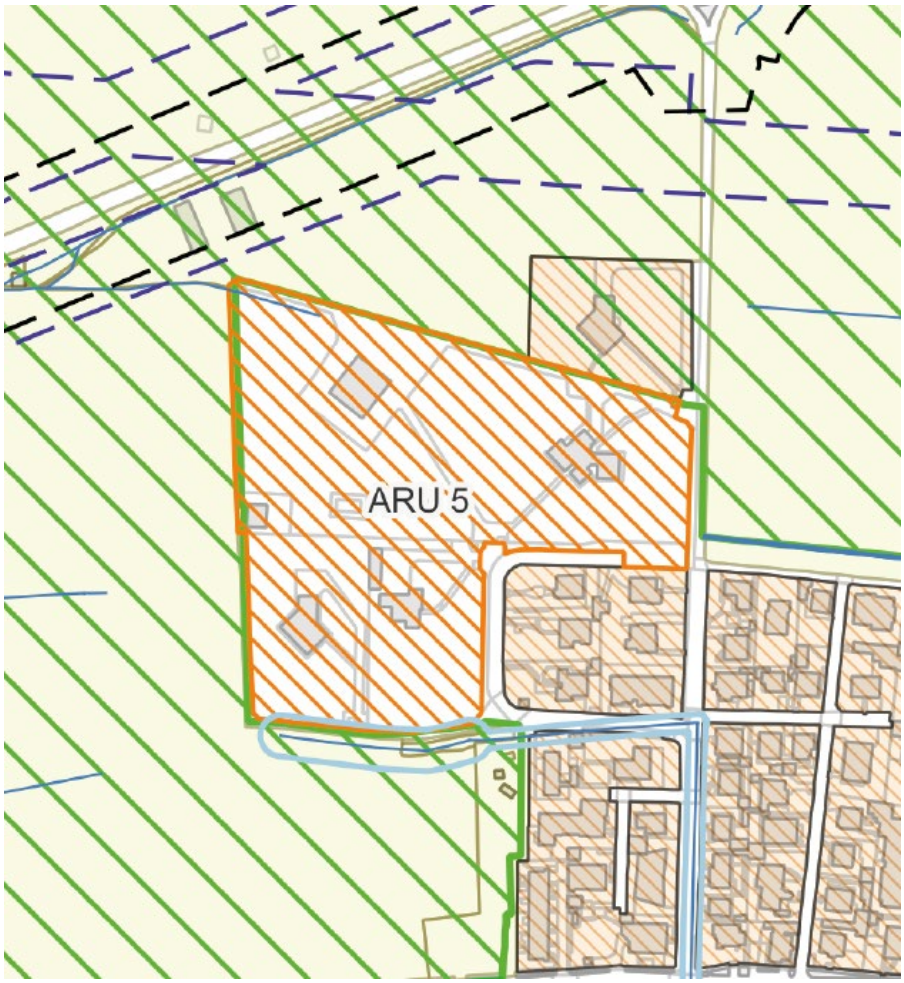
ARU5

Ambito di Ricomposizione Urbana

L'ambito oggetto della presente scheda risulta collocato nell'area nord/est, ai margini del nucleo urbano consolidato residenziale di Pozzuolo Martesana e a sud della Strada Provinciale SP103.
Il contesto urbano con cui lo stesso si confronta, risulta esser per buona parte del perimetro quello periurbano agricolo. Il restante, in particolare sul confine sud-ovest, si allaccia al tessuto residenziale consolidato, di cui farà parte il comparto in questione una volta attuato.
L'ambito risulta classificato nel previgente Piano di Governo del Territorio come "Ambito della città consolidata residenziale in ambito agricolo".
L'ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale "ambito della città consolidata residenziale" nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto.

Obiettivi generali:

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:
1. completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ed in parte da consolidare ad uso residenziale;
2. promozione della valorizzazione dell'area mediante la sua riqualificazione ai fini residenziali;
3. compattazione e ricucitura della frangia urbana, attraverso la ridefinizione del perimetro dell'area residenziale ed istituzione di opportune attenzioni rivolte verso le aree peri urbane agricole ad est e a nord dell'ambito stesso.
4. recupero del rapporto organico tra spazi aperti e tessuto consolidato;



> *Inquadramento*

Obiettivi specifici dell'attuazione:

L'intervento deve garantire la cessione/monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. Gli indici e parametri previsti nel presente comparto di riqualificazione pongono l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente circostante.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è residenziale, ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite dalle Norme del Piano delle Regole - Art. 11 "Destinazioni d'uso". Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle definizioni del Regolamento edilizio e alle norme del Piano delle Regole (art.21).

Tipologia strumento attuativo: Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PL)

Prescrizioni specifiche - parametri urbanistici-edilizi	Quantità
SL massima assegnata	mq.7.000
ST - Superficie territoriale	mq. 32.412
IT - Indice Territoriale	0,65 mc/mq
SF - Superficie fondiaria	Da progetto del PA
IC - Rapporto di copertura	50% della SF
H max = Altezza massima	m. 12,50
Contributo minimo al sistema dei servizi	42,30 mq/ab
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito della città consolidata residenziale

L'attivazione dell'intervento è condizionata alla definizione di uno standard qualitativo aggiuntivo da concordare con L'Amministrazione Comunale in sede di presentazione del piano attuativo.

Disposizione generale:

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dal PdR.

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di PdR. All'interno dell'ambito così individuato dovranno essere necessariamente cedute o vincolate all'uso pubblico aree per parcheggi in adiacenza alle strade pubbliche, in quantità non inferiore al 10% della SL come prevista dalla scheda;

In adiacenza alle aree agricole, sono da prevede aree verdi piantumate in misura non inferiore al 10% della SL come prevista dalla scheda.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni dell'ARU5:

a) Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti.

b) La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti.

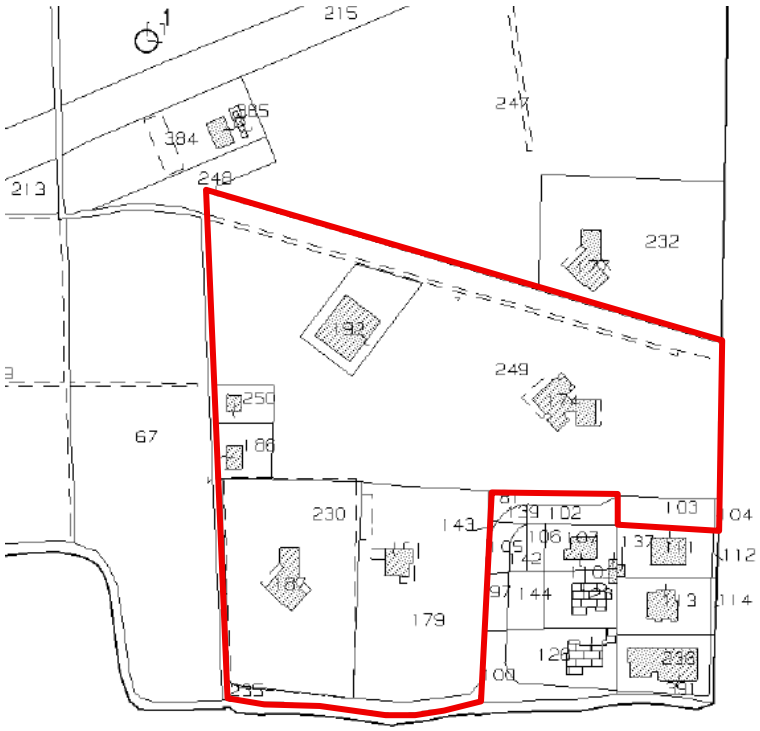
c) Nella fase attuativa progettuale dovrà essere curato l'inserimento paesistico dell'opera di edificazione nel contesto di frangia.

d) La progettazione dovrà attribuire a tale ambito identità urbana, morfologica e visiva che recuperi il rapporto organico tra spazi agricoli e tessuto urbanizzato;

Misure di incentivazione energetica:

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.

Inquadramento catastale:



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio Catastale: 1

Mappali: 249, 192, 250, 186, 174, 230, 187, 179, 235, 103, 104

ARU6

Ambito di Ricomposizione Urbana

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento risulta collocato in un contesto consolidato residenziale di Pozzuolo Martesana.
Lungo il confine ovest dell'ARU6, invece, si estende il parco comunale Nenni, il plesso scolastico comunale "Carlo Caccianiga" e l'area sportiva comunale.
L'area nel previgente Piano di Governo del Territorio risulta inclusa nell'ambito Trf3 del Documento di Piano, non attuato: la modifica proposta è finalizzata alla revisione del perimetro di intervento per consentire la rifunzionalizzazione del tessuto urbanizzato di riferimento, tramite rilocalizzazione degli edifici artigianali presenti.
L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale "ambiti della città consolidata residenziale" nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto.

Obiettivi generali:

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:
1. completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ed in parte da consolidare ad uso residenziale;
2. promozione della e valorizzazione dell'area mediante la sua riqualificazione ai fini residenziali;
3. compattazione e ricucitura della frangia urbana, attraverso la ridefinizione del perimetro dell'area residenziale con opportune attenzioni e mitigazioni ambientali (filari alberati) rivolte verso il confine dell'ambito prospicente le aree a servizi esistenti.
4. recupero del rapporto organico tra spazi aperti e tessuto consolidato;



> *Inquadramento*

Obiettivi specifici dell'attuazione:

L'intervento deve garantire la cessione/monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. Gli indici e parametri previsti nel presente comparto di riqualificazione pongono l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente circostante.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è residenziale, ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle Norme del Piano delle Regole - Art. 11 "Destinazioni d'uso". Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle definizioni del Regolamento edilizio e alle norme del Piano delle Regole (art.21).

Tipologia strumento attuativo: Permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni specifiche - parametri urbanistici-edilizi	Quantità
SL massima assegnata	mq. 1.660
ST - Superficie territoriale	mq. 3.324
IT - Indice Territoriale	1,5 mc/mq
SF - Superficie fondiaria	Da progetto del PA
IC - Rapporto di copertura	50% della SF
H max = Altezza massima	mq. 12,50
Contributo minimo al sistema dei servizi	42,3 mq/ab
Verde ecologico privato	1/8 della SF, 1 albero ogni 60 mq
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito della città consolidata residenziale

Disposizione generale:

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree dal PdR.

Il Permesso di costruire convenzionato dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di PdR. All'interno dell'ambito così individuato dovranno essere necessariamente cedute o vincolate all'uso pubblico aree per parcheggi in quantità non inferiore al 10% della SL in adiacenza alle strade pubbliche.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni dell'ARU6:

a) Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti.

b) La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti.

c) Nella fase attuativa progettuale dovrà essere curato l'inserimento paesistico dell'opera di edificazione nel contesto di frangia.

d) La progettazione in grado di attribuire a tale ambito identità urbana, morfologica e visiva che recuperi il rapporto organico tra spazi a servizio e tessuto urbanizzato;

Misure di incentivazione energetica:

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.

Inquadramento catastale:



Comune di Pozzuolo Martesana - Foglio Catastale: 7
Mappali: 710, 204, 203, 212