

# Comune di Linarolo

Piazza Dante, 27010

Provincia di Pavia

Il Sindaco .....

Il segretario generale: .....

Il progettista:

BCG Associati di Massimo Giuliani

con la collaborazione di:

Licia Morengi

Giovanni Sciuto

Adozione .....

Approvazione .....



<b>PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE.....</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO I - Disposizioni generali .....</b>	<b>3</b>
Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole .....	3
Art. 2. Validità e efficacia .....	4
Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.....	4
Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.....	5
Art. 5. Distanze, distanze minime e distanze per i Piani Esecutivi.....	8
Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso .....	11
<b>TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole .....</b>	<b>15</b>
Art. 7. Strumenti di attuazione .....	15
Art. 8. Tessuto residenziale in trasformazione con Piano attuativo vigente.....	16
Art. 9. Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....	17
Art. 10. Parcheggi pertinenziali per auto e biciclette.....	17
Art. 11. Disciplina del cambio della destinazione d'uso .....	20
Art. 12. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.....	20
<b>TITOLO III – Azionamento del Piano .....</b>	<b>21</b>
Art. 13. Classificazione del territorio .....	21
<b>TITOLO IIIA – Ambiti storico-testimoniali .....</b>	<b>22</b>
Art. 14. Ambiti storico-testimoniali: Obiettivi e finalità .....	22
Art. 15. Nuclei di antica formazione (A1): Articolazione e suddivisione in zone .....	23
Art. 16. Nuclei di antica formazione: modalità di intervento.....	24
Art. 17. Tessuto edificato produttivo agricolo – cascine – interne al tessuto residenziale (A2).....	25
Art. 18. Classificazione degli edifici e modalità di intervento .....	26
Art. 19. Categorie di intervento edilizio .....	28
Art. 20. Indicazioni di carattere generale .....	32
Art. 21. Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento .....	34
<b>TITOLO IIIB– La città consolidata .....</b>	<b>35</b>
Art. 22. Tessuto edificato residenziale aperto a media densità .....	35
Art. 23. Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità.....	36
Art. 24. Verde privato .....	37
Art. 25. Tessuto edificato produttivo-artigianale .....	38
<b>TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali .....</b>	<b>39</b>
Art. 26. Aree agricole.....	39
Art. 27. Ambiti agricoli di interesse strategico.....	40
<b>TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti .....</b>	<b>41</b>
Art. 28. Zone destinate alla viabilità.....	41
Art. 29. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri vincoli specifici.....	41
Art. 30. Norme speciali per i distributori di carburanti (H) .....	42
Art. 31. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione.....	43
Art. 32. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi .....	43
<b>TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale .....</b>	<b>44</b>
Art. 33. Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi. ....	44
Art. 34. Infrastrutture tecnologiche. ....	44
Art. 35. Tutela e sviluppo del verde. ....	45
Art. 36. Beni ed immobili soggetti a tutela .....	45
Art. 37. Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili. ....	46

Art. 38.	Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.....	46
Art. 39.	Rinvio alla normativa sovracomunale .....	46
<b>TITOLO V – Norme per il commercio .....</b>		<b>47</b>
Art. 40.	Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate .....	47
Art. 41.	Destinazioni d’uso commerciali ed equiparate.....	47
Art. 42.	Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali ....	49
Art. 43.	Categorie di destinazioni d’uso commerciali .....	50
Art. 44.	Criteri per l’insediamento di medie superfici di vendita .....	51
Art. 45.	Grandi strutture di vendita.....	51
Art. 46.	Requisiti generali degli spazi commerciali .....	51
Art. 47.	Situazioni esistenti .....	52

## PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

### *TITOLO I - Disposizioni generali*

#### Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell’art. 10 della L.R. 11/03/05 – N° 12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all’agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;

3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
  - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
  - individua gli immobili soggetti a tutela;
  - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
  - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano.
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
  - consistenza volumetrica e/o superficie lorda ammissibile;
  - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
  - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
  - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
  - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
  - destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse.

## Art. 2. Validità e efficacia

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000)
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

## Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:

- RR01 Relazione generale
  - RR02 Norme di attuazione
  - RT01 Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento
  - RT02 Azzonamento: intero territorio comunale
3. L'elaborato RR01 ha carattere descrittivo mentre gli altri elaborati forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.
  4. Costituisce parte integrante delle presenti Norme, a valore prescrittivo, la tavola del Documento di Piano "DT03 Carta dei Vincoli": la tavola individua i vincoli noti, le fasce di rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.
  5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

#### Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I seguenti parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni regolano, in via transitoria, l'utilizzazione edificatoria:
  - a. **Superficie territoriale (ST)** - Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
  - b. **Superficie fondiaria (SF)** - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
  - c. **Indice di edificabilità territoriale (IT)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
  - d. **Indice di edificabilità fondiaria (IF)** - Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
  - e. **Carico urbanistico (CU)** - Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
  - f. **Dotazioni Territoriali (DT)** - Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

g. **Sedime** - Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

h. **Superficie coperta (SC)** - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

i. **Superficie permeabile (SP)** - Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

l. **Indice di permeabilità (IPT/IPF)** - Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

m. **Indice di copertura (IC)** - Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

n. **Superficie totale (ST)** - Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

o. **Superficie lorda (SL)** - Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

p. **Superficie utile (SU)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

q. **Superficie accessoria (SA)** - Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

r. **Superficie complessiva (SC)** - Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

- s. **Superficie calpestabile** - Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- t. **Sagoma** - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- u. **Volumetria complessiva** - Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- v. **Piano fuori terra** - Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- w. **Piano seminterrato** - Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- x. **Piano interrato** - Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- y. **Sottotetto** - Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- z. **Soppalco** - Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- aa. **Numero dei piani** - È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- bb. **Altezza lorda** - Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto della copertura.
- cc. **Altezza del fronte** - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- dd. **Altezza dell'edificio (H)** - Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- ee. **Altezza utile** - Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- ff. **Distanze** - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- gg. **Volume tecnico** - Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- hh. **Edificio** - Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente



indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

- ii. **Edificio Unifamiliare** - Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
  - jj. **Pertinenza** - Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
  - kk. **Balcone** - Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
  - ll. **Ballatoio** - Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
  - mm. **Loggia/Loggiato** - Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
  - nn. **Pensilina** - Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
  - oo. **Portico/Porticato** - Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
  - pp. **Terrazza** - Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
  - qq. **Tettoia** - Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
  - rr. **Veranda** - Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
2. Successivamente all'approvazione da parte di Regione Lombardia del Regolamento Edilizio Tipo (RET) e all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale conforme, i parametri e gli indici urbanistici, definiti al precedente comma, saranno superati e varrà quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale aggiornato.
  3. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.

#### Art. 5. Distanze, distanze minime e distanze per i Piani Esecutivi

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze dei edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.
2. **Df - Distanza tra fabbricati**

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

Nel caso in cui le pareti, o parti di pareti, si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti, o parti di pareti, si fronteggino tra loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

### 3. **Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Definisce la distanza minima ammessa tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio ed i confini di proprietà.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Le delimitazioni dei vari ambiti o tessuti ai fini della distanza degli edifici dai confini sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle fasce di rispetto.

La distanza dai confini di proprietà per la realizzazione di piscine deve essere di ml 2,00.

### 4. **Ds - Distanza dal ciglio della strada**

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali o parti di pareti dell'edificio che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse; per ciglio della strada si intende il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e gli spazi destinati al verde di pertinenza delle strade; nel caso manchi la sede pedonale, la distanza deve essere aumentata di 1,50 ml.

Tale distanza si misura in ml. a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione compresi gli aggetti idonei ad estendere ed ampliare la consistenza esterna del fabbricato.

E' misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT; qualora il ciglio della strada non coincida con il limite della proprietà catastale, e quest'ultimo ricada all'esterno dello spazio occupato dalla strada, la distanza si misura dal limite di proprietà.

### 5. **Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H - Altezza degli edifici o parti di edifici) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (H - Altezza degli edifici o parti di edifici) non superiore a ml. 3,00 devono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 5,00 dalle pareti o parti di pareti finestrate sia degli edifici principali della medesima proprietà, che degli edifici principali delle proprietà confinanti.

#### 6. **Distanze minime Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se preesiste parete in confine o se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti; in questo ultimo caso l'accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le costruzioni pertinenziali e/o accessorie con altezza (HF - Altezza degli edifici o parti di edifici) uguale o non superiore a ml. 3,00 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto delle Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati.

Le piscine devono essere realizzate alla distanza minima di ml. 2,00 dal confine.

#### 7. **Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e di Sopralzo edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è ammessa una distanza dal ciglio della strada non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Per gli interventi di nuova costruzione, quando esistono allineamenti già in atto, la distanza minima dal ciglio della strada può essere determinata da tale allineamento, a parere della commissione del paesaggio (per ciglio della strada si rinvia al precedente punto 3).

In tutti gli altri casi sono prescritte le seguenti distanze minime:

ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto (H - Altezza degli edifici o parti di edifici), la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza

stessa. Sono sempre fatte salve eventuali maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### 8. Distanza per fabbricati inclusi in Piani attuativi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato agli edifici da realizzare una adeguata areazione ed esposizione al sole.

### Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente, quelle ammesse, distinte tra principali e complementari secondarie.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.XX. del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui all'Art. 43.
3. Negli Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e secondarie verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento, salvo eventuali quantificazioni già espresse nella normativa del Documento di Piano, all'interno delle schede d'Ambito (DR03 Schede Aree di trasformazione urbanistica).
4. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva, commerciale, terziario, agricola, servizi, servizi per il culto, centri di telefonia in sede fissa, gioco d'azzardo lecito.
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

#### **1. Destinazione residenziale (dR):**

- 1.1. Edifici di civile abitazione.

*Usi complementari al residenziale:*

- 1.2. usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- 1.3. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 1.4. uffici privati;
- 1.5. attività ricettive alberghiere;
- 1.6. attività ricettive non alberghiere;
- 1.7. attività para-commerciali;
- 1.8. rivendite di giornale e riviste.

#### **2. Destinazione produttiva (dP):**

- 2.1. fabbriche, logistiche, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- 2.2. uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;
- 2.3. attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL e comunque fino ad un massimo di 250 mq.

*Usi complementari al produttivo:*

- 2.4. attività para-commerciali;
- 2.5. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;
- 2.6. magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autorimesse);
- 2.7. servizi aziendali e interaziendali;
- 2.8. servizi per le attività produttive;
- 2.9. uffici privati;
- 2.10. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 2.11. rivendita di giornali e riviste
- 2.12. commercio all'ingrosso

**3. Destinazione commerciale (dC)** (con riferimento alle definizioni dettagliate dell'Art.48)

- 3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;
- 3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 2.500 mq di Sv;
- 3.3. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;
- 3.4. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 3.5. commercio all'ingrosso;
- 3.6. attività para-commerciali;
- 3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 3.8. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i.

*Usi complementari al commerciale:*

- 3.9. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;
- 3.10. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;
- 3.11. laboratori ed attività di vendita connessa.

**4. Destinazione terziaria (dT):**

- 4.1 uffici privati;
- 4.2. banche;
- 4.3. attività ricettive alberghiere;
- 4.4. attività ricettive non alberghiere;

4.5. attività ricettive all'aria aperta.

*Usi complementari al terziario:*

4.6 attività para-commerciali;

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

4.8. magazzini e depositi;

4.9. laboratori e attività di vendita connessa;

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

4.11. attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

4.12. rivendita di giornali e riviste;

#### **5. Destinazione agricola (dA):**

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

#### **6. Destinazione per Servizi (dS):**

6.1. servizi culturali;

6.2. servizi sociali;

6.3. servizi assistenziali;

6.4. servizi sanitari;

6.5. servizi amministrativi;

6.6. servizi per l'istruzione e la formazione;

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

6.8. servizi tecnologici.

*Usi complementari:*

6.9. attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

#### **7. Destinazione per Servizi per il Culto (dSC):**

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

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

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

Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r. 12/2005 e s.m.i.

#### **8. Centri di telefonia in sede fissa (CTF)**

Si individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato.

I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

L'esercizio delle attività di Centro telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ATS e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 500,00 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pertinenziali per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 2.000 abitanti.

## 9. Gioco d'azzardo lecito

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori e parchi pubblici. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale. **Si faccia riferimento alla deliberazione della giunta comunale n. xxxxx del xxxxx.**

6. Per ogni singola zona, negli articoli successivi, verranno specificate le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezioni della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo di cui al punto precedente installabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato nei limiti di quanto indicato allo stesso punto 9 del comma 5.
7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni d'uso per le quali è prevista l'applicazione di standard in aumento

rispetto alla precedente destinazione d'uso. Tale valore, da cedere, deve essere reperito nell'area di pertinenza, oppure con convenzione, in altra area e, se ciò si rivelasse impossibile, l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune.

## ***TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole***

### **Art. 7. Strumenti di attuazione**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, interni ai tessuti degli ambiti storico-testimoniali e in quelli prevalentemente residenziali (si cui all'art. 13), la modalità di intervento è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato nel seguente schema.



Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino a 500 mq	Secondo quanto definito all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione	Permesso di Costruire o titolo equipollente
Da 501 a 1.500		Atto d'obbligo assentito/Permesso di Costruire Convenzionato
Oltre e 1.500		Piano Attuativo

4. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, interne al tessuto produttivo-artigianale, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500	Secondo quanto definito all'art. 10 del Piano dei Servizi – S02 Norme di Attuazione	Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500		Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000		Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000		Piano Attuativo

5. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
6. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### Art. 8. Tessuto residenziale in trasformazione con Piano attuativo vigente

- All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 3 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico, le aree del tessuto residenziale in trasformazione con Piano attuativo vigente alla data di adozione del PGT.
- Tale Piano Attuativo mantiene efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
- Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle destinazioni ammesse per l'ambito di appartenenza, secondo le modalità indicate all'art. 11.
- Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per l'ambito di appartenenza.
- Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG/PGT e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle

disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.

6. Nel caso in cui il Piano giunga a scadenza senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 comma 1-ter della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo. Decorso infruttuosamente tale termine di un anno le aree interessate verranno assoggettate alla media dei parametri edilizi ed urbanistici assegnati agli ambiti del tessuto urbano consolidato adiacenti decurtata del 50%.
7. Analogamente, per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori risultino realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 comma 1-ter della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate.
8. Al fine della generale salvaguardia delle risorse pubbliche investite nella riqualificazione urbana, i PA che prevedono opere di urbanizzazione non conformi alle nuove previsioni di Piano, dovranno provvedere ad una revisione dei progetti esecutivi, anche se già approvati per adeguarli allo strumento urbanistico approvato, nei limiti delle leggi e delle normative vigenti.

#### **Art. 9. Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica Lr 12/2005, il Piano viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano attuativo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - per tutte le zone residue edificabili non soggette a piano attuativo, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli titoli abilitativi, eventualmente convenzionati, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

#### **Art. 10. Parcheggi pertinenziali per auto e biciclette**

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.

2. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione o nel tessuto edificato produttivo agricolo - Cascine - interno al tessuto residenziale (A1, A2), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.
3. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli dovranno rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. È fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
4. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali stabilita dalla L.122/1989 ed, anche, quanto indicato nella tabella successiva. Per posto auto si intende la superficie destinata a parcheggio pertinenziale con, mediamente, una dimensione pari a 2,50m x 5,00 m al netto dell'area di manovra dei veicoli. Qualora la dotazione di cui alla stessa L 122/1989 non permettesse di soddisfare le indicazioni della successiva tabella, la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere incrementata almeno fino al suo completo soddisfacimento.

	Utenti/Visitatori	Abitanti/Addetti	Note
<b>RESIDENZA</b>			
Abitazioni urbane, abitazioni di servizio ad altre attività, residenze collettive e servizi alla residenza		1,5 posti auto ad unità immobiliare con 1 posto auto ogni 60 mq di SL	Ogni intervento dovrà avere almeno 1 posto auto al coperto sito in box singolo oppure autorimessa collettiva per ogni unità immobiliare
<b>ATTIVITA' ECONOMICHE</b>			
<b>Attività terziarie e commerciali</b>			
Esercizi di vicinato			
Attività paracommerciali – fino a 1000 mq di SL	4 posti auto ogni 100 mq di SL		
Attività paracommerciali – oltre 1000 mq di SL	5 posti auto ogni 100 mq di SL	1 posto auto ogni 150 mq di SL	
Medie strutture di vendita – fino a 500 mq di SdV	4 posti auto ogni 100 mq di SL		
Medie strutture di vendita – da 501 a 1.000 mq di SdV	5 posti auto ogni 100 mq di SL		
Medie strutture di vendita – oltre 1.000 mq di SdV			
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	5 posti auto ogni 100 mq di SL	1 posto auto ogni 150 mq di SL	
Commercio all'ingrosso			
Attività di	1 posti auto ogni 3 mq di		

somministrazione di alimenti	superficie di somministrazione	1 posto auto ogni 150 mq di SL	
Attività di somministrazione di bevande	1 posti auto ogni 4 mq di superficie di somministrazione		
Distributori di carburanti		1 posto auto ogni 80 mq di superficie interessata dall'impianto	Nel caso di presenza di impianti di autolavaggi, andranno aggiunti 5 posti auto per singola linea di lavaggio
Artigianato di servizio	1 posto auto ogni 50 mq di SL	1 posto auto ogni 50 mq di SL	Nel caso di carrozzeria e autofficina andrà calcolato unicamente il parametro di 1 posto auto ogni 10 mq di SL
Attività di logistica	1 posto auto ogni 100 mq di SL	1 posto auto ogni 120 mq di SL	
Spedizionieri			
<b>Attività direzionali</b>			
Uffici direzionali	1 posto auto ogni 40 mq di SL	1 posto auto ogni 60 mq di SL	
Studi professionali		1 posto auto ogni 40 mq di SL	
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	1 posto auto ogni 40 mq di SL	1 posto auto ogni 60 mq di SL	
Centri di ricerca			
<b>Attività produttive</b>			
Attività di produzione di beni	1 posto auto ogni 250 mq di SL complessiva	1 posto auto ogni 100 mq di SL per la parte di produzione/deposito + 1 posto auto ogni 50 mq di SL per la parte uffici	
Attività di produzione di beni (produttivo avanzato)			
Attività artigianali			
Depositi di materiali a cielo aperto		1 posto auto ogni 100 mq interessati dal deposito	
<b>Attività alberghiere</b>			
Alberghi	1 posto auto ogni 2 posti letto	1 posto auto ogni 100 mq di SL	
Motels			
Residenze assistite	1 posto auto ogni 6 posti letto		
Residence / case albergo			

5. Nel caso di ampliamenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.
6. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° 38/92, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria e commerciale e direzionale, in sede di progetto dovranno essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette. La dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:
- per destinazione residenza: 1 posto bicicletta per ogni alloggio
  - per destinazione terziarie e commerciali e direzionali o per le parti di edifici con queste destinazioni: 1 posto bicicletta, di dimensioni minime 0,50x2,00, ogni 80 mq di SL.

**Art. 11. Disciplina del cambio della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'edificio, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'edificio, o parte di esso, se antecedente la L. 765/67.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.
3. Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali assentite, con opere e senza opere edilizie.
4. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano, secondo le indicazioni del piano.
5. I cambi di destinazioni d'uso di edifici o di parti di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli edifici attuato con o senza opere edilizie implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

**Art. 12. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
  - Zone produttive;
  - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.

Nei seguenti ambiti è ammesso previo giudizio di impatto paesistico:

- Nuclei di Antica Formazione – A1
  - Edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo n° 42/2004
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (con almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
  4. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo reperimento di detta superficie a parcheggio

all'interno di un raggio di centocinquanta metri, in subordine al versamento di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma viene destinata alla realizzazione di parcheggi a servizio del tessuto urbano.

5. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

### ***TITOLO III – Azzonamento del Piano***

#### **Art. 13. Classificazione del territorio**

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

Tessuto Urbano Consolidato:

a) Ambiti storico-testimoniali (A):

- Nuclei di Antica Formazione (A1)
- Tessuto edificato produttivo agricolo – cascine – interno al tessuto residenziale (A2)

b) Ambiti prevalentemente residenziali:

- Tessuto edificato residenziale aperto a media densità
- Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità;
- Tessuto residenziale in trasformazione con Piano Attuativo vigente;
- Verde privato

c) Tessuto edificato produttivo-artigianale

d) Ambito di rispetto cimiteriale

Tessuto rurale:

e) Aree destinate all'attività agricola all'interno della zona IC

Zone destinate alla viabilitàAmbiti disciplinati dal Documento di PianoAmbiti disciplinati dal Piano dei Servizi

2. Gli ambiti A1 e A2 vengono dichiarati "Zona di Recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

### ***TITOLO IIIA – Ambiti storico-testimoniali***

#### **Art. 14. Ambiti storico-testimoniali: Obiettivi e finalità**

1. Il Piano delle regole individua come "Ambiti storico-testimoniali" le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.
2. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.
3. L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);

- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
  - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
  - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
  - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
  - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
  - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
4. Per tali ambiti il PGT individua specifiche politiche mirate, primariamente alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e documentale, nonché al rinnovo e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale dei tessuti che li compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, anche in relazione al ruolo di polo urbano di riferimento per il territorio circostante.

#### **Art. 15. Nuclei di antica formazione (A1): Articolazione e suddivisione in zone**

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

2. Gli edifici compresi all'interno del Nucleo di antica formazione, come riportato nella Tavola RT01 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento, sono classificati come segue:

- T1. Edifici di interesse storico ed architettonico;
- T2. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale, con elementi di interesse storico ed architettonico;
- T3. Edifici senza particolare interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;

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

3. Nell'ambito della classificazione T1 sono compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, oltre ai criteri di intervento definiti nella classe di appartenenza, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.



**Art. 16. Nuclei di antica formazione: modalità di intervento****1. Finalità**

- Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi.
- Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.
- Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.

**2. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dC 3.1 ad altra destinazione d'uso mediante intervento edilizio diretto (con o senza opere).

**3. Parametri edilizi ed urbanistici**

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

**4. Modalità di intervento**

- Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tavola RT01, e da quanto previsto dall'Art. 18.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se coerenti a quanto previsto dalle modalità di intervento, sulla base della presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo.
- Nell'Ambito individuati alla Tavola RT01 come "ambito da attuarsi con Piani di Recupero", ai fini della rigenerazione urbana e del recupero dei caratteri storici, gli interventi devono essere coordinati attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero. Al suo interno, in fase di convenzionamento, potranno essere stabilite fasi temporali differenziate per la demolizione e ricostruzione di talune parti del complesso cascinale purché l'area venga adeguatamente sistemata (nelle fasi intermedie) al fine di non rappresentare elemento di degrado ambientale. Potrà altresì essere valutata la possibilità di lievi modifiche delle sagome degli edifici principali esistenti purché finalizzata al miglior inserimento tipologico delle destinazioni d'uso ammesse.

- La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 3.

## Art. 17. Tessuto edificato produttivo agricolo – cascine – interne al tessuto residenziale (A2)

### 1. Descrizione

Si tratta di una serie di ambiti, edifici, singoli o aggregati, di origine rurale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale. Sono compresi nuclei, complessi ed edifici oggi, in parte o in toto, non più destinati all'utilizzo agricolo, che presentano valori storici e culturali da salvaguardare e promuovere.

### 2. Finalità

- Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, alla conservazione e al ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi e agli impianti distributivi.
- Per tali edifici gli interventi sono mirati alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente.
- Gli interventi dovranno essere mirati, anche, al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

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

### 5. Modalità di intervento

- Fino all'attuazione dell'avvenuta completa dismissione delle attività agricole al solo fine del mantenimento della destinazione d'uso in atto, sono consentiti i seguenti interventi

edilizi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;

- Ad avvenuta dismissione si potrà procedere, attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo, ad un intervento di recupero edilizio e funzionale, nel rispetto delle destinazioni consentite.

## Art. 18. Classificazione degli edifici e modalità di intervento

1. Per ogni edificio, rilevato e classificato nella Tavola "RT01 nuclei di antica formazione modalità di intervento", sono stati classificati i singoli edifici ed individuate le relative modalità di intervento.

### **EDIFICI IN CLASSE T1**

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

All'interno della classe T1, ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono state individuate le seguenti tipologie di edifici:

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

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

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

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

Sono consentite le seguenti tipologie di interventi: Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Restauro - Rs e Risanamento conservativo - Rc secondo quanto previsto dall'Art. 19 e dall'Art. 20.

### **EDIFICI IN CLASSE T2**

- **Definizione.** Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.
- **Modalità di intervento.**

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo assimilandoli a ristrutturazione, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.

Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re secondo quanto previsto dall'Art. 19 e dall'Art. 20.

### **EDIFICI IN CLASSE T3**

- **Definizione.** Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, di edifici accessori all'edificio principale o di parti accessorie all'edificio (pergolati, tettoie ...), più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza.

- **Modalità di intervento.**

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti assicurandone, laddove se ne ravvisi l'esistenza, la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzi la facilità di attuazione.

Sono previsti, oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria - Mo e Manutenzione straordinaria - Ms, anche interventi di Ristrutturazione edilizia - Re e Demolizione con ricostruzione - Dr secondo quanto previsto dall'Art. 19 e dall'Art. 20.

### **Art. 19. Categorie di intervento edilizio**

1. Le principali categorie di intervento edilizio all'interno della città storica e negli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, sono le seguenti:
  - Restauro - Rs

- Risanamento conservativo - Rc
  - Ristrutturazione edilizia parziale - Rp
  - Ristrutturazione edilizia - Re
  - Demolizione con ricostruzione - Dr.
2. A questi interventi si aggiungono quelli di **Manutenzione ordinaria - Mo**, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e quelli di **Manutenzione straordinaria - Ms**, sempre ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera b) della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., oltre alle altre tipologie di interventi previste dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005.
3. Sono interventi di **Restauro - Rs**, quelli volti alla conservazione degli edifici aventi particolari pregi architettonici e che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato in quanto documenti tangibili della storia e dell'architettura di Linarolo. Comprende un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali, la conservazione, il recupero e la trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonché dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano. Include interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, tecnico-morfologici e formali esistenti, ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili. Per questi interventi dovrà essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.
- Sono ammesse le seguenti opere:
- a) Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).  
Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione obbligatoria di elementi aggiunti e non coerenti se non documentati da relazione e documentazione storica.
  - b) Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
  - c) Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
  - d) Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc. È ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio. È consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.
  - e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo

spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi e non venga compromesso il valore architettonico, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con i caratteri dell'edificio.

4. Sono interventi di **Risanamento conservativo – Rc**, quelli volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica e sono finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).

Le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.

Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

- c) Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.). È ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico. Nel caso di sostituzione delle finiture interne, devono essere utilizzate tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

- d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

5. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia parziale – Rp**, quelli rivolti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno in parte compromesso l'integrità e il valore storico, hanno conservato elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica. Si tratta di interventi edilizi di tipo conservativo finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e degli spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che non preveda la possibilità di

demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, basamenti. Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. È ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.
  - b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
  - c) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi. È inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
  - d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.
6. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia – Re**, quelli rivolti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della superficie lorda esistente.

Si tratta di interventi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva, che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria, in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

È previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici-decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento.

Sono ammesse le seguenti opere:



- a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto. Le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti dovranno essere eliminate.
  - b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano. E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di contrasto ambientale con l'intorno urbano.
  - c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori, modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
  - d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.
7. Sono interventi di **Demolizione con ricostruzione - Dr** tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del tessuto di matrice storica che non rientrano nelle modalità di intervento precedentemente descritte. Tali interventi sono riferiti ad edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano privi di valori storici, artistici e/o ambientali. L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con superficie lorda uguale a quella esistente senza considerare l'eventuale presenza di superfetazioni. Non è ammesso incremento di superficie lorda e di volume. L'intervento è volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana. La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri dei nuclei storici.

#### Art. 20. Indicazioni di carattere generale

1. In linea di principio, tutti gli interventi dovranno conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali. La progettazione dovrà preliminarmente procedere alla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale, ed individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.
2. In tutti i nuclei di antica formazione e negli ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e fatte salve eventuali diverse prescrizioni indicate nella normativa specifica dei singoli edifici, gli interventi di categoria Mo, Ms, Rs e Rc, come definiti nel precedente articolo.

3. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, e tendere ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Ogni singolo intervento consentito dovrà tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- un dignitoso ridisegno urbano, compreso il mantenimento o la ricostruzione delle cortine edilizie verso strada
  - la pulizia e l'eliminazione di volumi impropri
  - il recupero funzionale, strutturale, igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
  - la salvaguardia o ricostruzione della struttura e della conformazione della corte lombarda, con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati e per il rispetto dei tracciati stradali esistenti
  - garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
  - assicurare l'unitarietà dei cortili e la massima fruibilità pedonale
  - riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.
- In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta un'attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività complementari (commercio, terziario, artigianato e servizi).
4. La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui al presente articolo, è verificata dalla Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio sulla base:
- del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali, i particolari architettonici e decorativi presenti, le ipotesi di assetto originario e l'appartenenza ad una delle categorie tipologiche individuate nella tavola RT01 e RT02;
  - di una sintetica relazione del progettista che descriva ed argomenta le scelte del progetto in relazione agli obiettivi di cui al presente articolo;
  - del progetto (piante, prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.
5. Nel caso si intervenga attraverso Piano Attuativo, al fine di definire le corrette modalità di intervento, dovrà essere svolta un'attività di indagine preliminare di analisi storica dell'edificio o degli edifici, quale parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne evidenzia i caratteri tipologici originari, le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione/modificazione che può averlo interessato nel corso del tempo, nonché riconoscere ed evidenziare la presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare. Sulla base degli elementi indicati al presente comma, integrati da quelli del comma 4, la Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio verificherà la rispondenza delle scelte di progetto agli obiettivi e finalità di cui al Titolo IV delle presenti norme.

**Art. 21. Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento**

1. Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano dei nuclei di antica formazione. Si tratta di:  
Spazio pubblico unitario  
corti e principali spazi privati  
parchi e giardini caratterizzanti il nucleo storico  
giardini
2. Gli spazi non edificati esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono da considerare di interesse generale, in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologica-ambientale e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione.
3. Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, sistemati a verde o pavimentati, il Piano individua due specifiche modalità di intervento:
  - manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di mantenere elevato il livello qualitativo di questi spazi;
  - riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione.
4. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche ed ambientali e in particolare delle essenze arboree presenti, rispettando le seguenti prescrizioni:
  - gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale;
  - analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
  - eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, dovranno essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale.
6. Gli interventi negli spazi di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi e potenziare il ruolo e la funzione di questi spazi all'interno dei nuclei di antica formazione. Nella scelta dei materiali dovranno essere prediletti, ove possibile, materiali drenanti.
7. Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire

l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde.

8. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando messo a dimora da più di venticinque anni.
9. È vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per persone o cose.
10. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).

### ***TITOLO IIIB– La città consolidata***

#### **Art. 22. Tessuto edificato residenziale aperto a media densità**

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

Sono porzioni del tessuto urbano di Linarolo di media densità e altezza, con una destinazione prevalentemente residenziale e un'omogeneità tipologica. Essi si sono sviluppati prevalentemente attorno al nucleo antico o nei tessuti urbani di più recente formazione.

##### **2. Finalità**

L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato.

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

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).
- All'interno degli edifici di uso produttivo esistenti è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>.

##### **4. Parametri urbanistici ed edilizi**

- a. IT = 0,55 mq/mq\*
- b. IF = 0,4 mq/mq
- c. IC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. SP =20% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato
- f. H = 10 m (fatta salva l'altezza esistente se maggiore)

\*L'indice di edificabilità territoriale (IT) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 1.500.

## 5. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 4.

La modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

## Art. 23. Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità

### 1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Linarolo che allo stato di fatto rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi radi, in cui prevale l'edificazione singola ed indipendente.

### 2. Finalità

La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).
- All'interno degli edifici di uso produttivo è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IT = 0,45 mq/mq\*
- b. IF = 0,3 mq/mq ;
- c. IC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. SP =20% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato
- f. H = 10,00 m

\*L'indice territoriale (IT) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 1.500.

#### 5. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 4.

### Art. 24. Verde privato

#### 1. Descrizione

Comprendono aree collocate prevalentemente all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ed interne alla Zona IC, destinate in generale a verde pertinenziale.

#### 2. Finalità

La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale, per cui è previsto il loro mantenimento con il divieto assoluto di praticare interventi di qualsiasi natura comportanti trasformazione ai fini urbanistici.

#### 3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IT = esistente
- b. IF = esistente
- c. IC= esistente
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. SP =esistente
- f. H = esistente

#### 5. Modalità di intervento

In dette aree è consentita la realizzazione:

- di manufatti da utilizzare a deposito per gli attrezzi da giardino e/o orti, forni e grill (barbecue) nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio;
- di manufatti da utilizzare a canili e pollai ad uso familiare, nel limite massimo complessivo di 9,00 mq, con altezza massima non superiore a 3,00 ml, ed altezza media interna uguale o inferiore a m 2,40 misurata da pavimento finito a intradosso solaio
- di pergolati o gazebo a cielo aperto o altre simili strutture, con altezza massima non superiore a 3,00 ml.

Per la realizzazione di elementi di verde dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto ed arbusti ricompresi fra le essenze dettate dal Parco Lombardo della Valle del Ticino.

## Art. 25. Tessuto edificato produttivo-artigianale

### 1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica..

### 2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

### 3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dC (3.2, 3.3, 3.7) – dT - dA - dSC.
- Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della ATS di competenza), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici ed edilizi **per le trasformazioni di edifici esistenti:**

- a. IF = realizzabile all'interno della volumetria esistente
- b. IC= esistente
- c. P =esistente
- d. SP = esistente
- e. H = 11,50 (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne).

Parametri urbanistici ed edilizi **per nuovi edifici**:

- a. IF = 0,6 mq/mq
- b. IC= 80%
- c. P = vedi tabella Art. 10
- d. SP = 15% della SF
- e. H = 11,50 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne).

## 5. Criteri di attuazione

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

## 6. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 4.

# ***TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali***

## **Art. 26. Aree agricole**

1. Parti del territorio utilizzate per attività agricole. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
2. Gli ambiti agricoli sono così suddivisi:
  - a. Aree destinate all'attività agricola all'interno della zona IC
  - b. Aree gestite da Parco Lombardo della Vale del Ticino (zone B2, B3, C1, C2, G2, D2, fiume Ticino)
3. In dette aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, fermo restando che la loro superficie partecipa al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola, ai soli fini edificatori esercitabili nelle altre aree destinate all'attività agricola; a tal fine si rinvia alle



disposizioni contenute al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, Parte II – Gestione del territorio, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che qui si intendono integralmente riportate.

4. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole. Sono, inoltre, ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio comunale per il Tessuto Urbano Consolidato.
5. Le aree di pertinenza degli edifici agricoli possono essere recintate mediante siepi o manufatti metallici a giorno, con esclusione di cordoli continui in cemento di altezza superiore a 15 centimetri fuori terra, mentre i fondi inedificati possono essere delimitati unicamente da siepi continue ed eventualmente da fili d'acciaio non spinati.
6. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

#### Art. 27. Ambiti agricoli di interesse strategico

Per gli ambiti agricolo di interesse strategico individuati nell'elaborato "DT03 Carta dei Vincoli" sono valide le disposizioni di cui all'articolo precedente per gli ambiti agricoli previo rispetto di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pavia.

## **TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti**

### **Art. 28. Zone destinate alla viabilità**

1. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali, le attrezzature pubbliche e di interesse generale e la fruizione del contesto agricolo in cui si inseriscono i nuclei urbani.
3. Il PdR riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell'uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia di cui all'art. 2.

### **Art. 29. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri vincoli specifici**

1. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP - "DT03 Carta dei Vincoli", non è ammessa l'edificazione ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
3. Negli ambiti di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione.
4. Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.
5. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni

dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

6. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12"*, in particolare per gli interventi di cui all'articolo 2 del Regolamento.

### Art. 30. Norme speciali per i distributori di carburanti (H)

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a 150 mq), sono consentibili nelle zone produttivo-artigianali ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada.
3. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003.
4. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
  - IC = 60% (comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali per riparazione auto, ecc.
  - H = 4,50 mt (escluse pensiline che possono avere un'altezza H massima di 6,00 m)
  - Distanza dai confini = 5,00 mt
  - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
7. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.

8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 31. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione**

1. L'installazione di questi impianti dovrà collocarsi ad una distanza minima di 150 metri da luoghi e ricettori sensibili, quali scuole, asili, chiese e oratori, ospedali e case di cura, impianti sportivi, come individuati da apposita tavola allegata al Piano dei Servizi.
2. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto circostante, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti potranno essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri morfologici e tipologici.
3. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo, si rimanda alle disposizioni contenute nella L.R. n° 11/2001, relativi allegati, modifiche e integrazioni, alla vigente normativa di settore ed ai criteri per l'installazione definiti dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 32. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi**

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano (DR 02 Norme di Attuazione e DR 03 Scenario strategico: Ambiti di Trasformazione urbanistica).
2. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal Piano dei Servizi (SR02 Norme di Attuazione).
4. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

### **TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale**

#### **Art. 33. Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola DT09 – sensibilità paesistica dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Paleoalvei o alvei abbandonati, ambiti edificati consolidati
2= sensibilità paesistica bassa	Paesaggio di fruizione del paesaggio locale, insediamenti agricoli produttivi, risaie, seminativi, prati permanenti. Orlo di terrazzo di erosione, corsi d'acqua secondari
3= sensibilità paesistica media	Bacini idrici, naturalità diffuse, spiagge, dune alvei ghiaiosi, filari arborei ed arbustivi, edifici di interesse architettonico-culturale meritevoli di salvaguardia, cascate storiche, tracciati guida paesistici, percorso via Francigena
4= sensibilità paesistica alta	Parco naturale della Valle del Ticino, corsi d'acqua primari vincolati, NAF, monumenti storici – architettonici vincolati
5= sensibilità paesistica molto alta	Boschi, vegetazioni aree umide e torbiere, SIC,

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.

#### **Art. 34. Infrastrutture tecnologiche.**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' art.37 delle norme del Piano Territoriale Regionale.

3. La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente linee interrato.

#### Art. 35. Tutela e sviluppo del verde.

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione, per le aree non utilizzate a scopo edificatorio dovrà essere predisposto un progetto specifico sia con il rilievo di eventuali alberature esistenti, sia con la nuova sistemazione esterna, comprensiva di specie arboree, zone a giardino o a orto, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.

#### Art. 36. Beni ed immobili soggetti a tutela

1. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti degli art.10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti beni culturali:
  1. Palazzo e rustici posti in Via Dante 8;
  2. Ex Mulino;
2. Nel territorio comunale risultano vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., i seguenti immobili:
  1. Chiesa parrocchiale di S. Antonio in Linarolo (anno 1380, ricostruita nel 1784-85 contiene un quadro di S. Antonio dipinto nel 1660);
  2. Chiesa parrocchiale di S. Leonardo (anno 1250 con carattere di Pieve (chiesa di campagna), restaurata ed ampliata nella seconda metà del 1500);
  3. Altri edifici pubblici o religiosi costruiti oltre 70 anni fa.
3. Gli interventi sui predetti beni culturali sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nel citato D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
4. Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti edifici, prevalentemente con valore di archeologia industriale, da sottoporre a specifica tutela:
  1. Villa Nocca con relativo giardino all'italiana – Via Manzoni
  2. Piccola torre medioevale (\*) con fascia decorativa in cotto – Cascinale ex Calderara ora Ospedale Maggiore di Milano
  3. Cristo (\*\*\*) scolpito su pietra arenaria ( XII secolo ) e lavorato come i bassorilievi di San Michele Maggiore di Pavia – Vaccarizza – ora conservato nella Cappella Moro-Martinoli in Vaccarizza
  4. Vestigia di un antico Ospizio in località Ospedaletto

Note:

(\*) Molto probabilmente i resti di un robusto fortilizio quadrilatero sorto nel XIII secolo e demolito nel XVII secolo.

(\*\*) La figura del redentore è colta con il capo piegato, il busto e le gambe contratte dallo spasimo; sotto il bassorilievo sono scolpiti in caratteri latini le parole " S.Maria " e " S.Joannes "; oltre a simboli ed abbreviazioni in greco. La scultura appartiene al c.d. terzo periodo dell'arte romanica.

5. Negli immobili di cui al comma precedente sono consentiti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, eccetto quelli che prevedano ampliamenti verticali ed orizzontali; non

è ammessa la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica. L'intervento edilizio sarà definito in relazione ai valori architettonici ed ambientali meritevoli di tutela anche in riferimento alla destinazione d'uso prevista, ed alla documentata situazione del suo stato di conservazione e manutenzione;

6. Devono essere mantenuti e restaurati gli oggetti di valore archeologico, anche se non specificatamente indicate nell'elenco di cui al precedente comma 4.

#### **Art. 37. Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili.**

1. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole del PGT.
2. L'Amministrazione Comunale può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento e la riqualificazione/recupero di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi ciclabili e pedonali.

#### **Art. 38. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.**

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

#### **Art. 39. Rinvio alla normativa sovracomunale**

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

## **TITOLO V – Norme per il commercio**

### **Art. 40. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate**

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali del Titolo III.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo III.

### **Art. 41. Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate**

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
  - a) le attività relative alle vendite di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
  - b) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - c) le attività paracommerciali;
  - d) le attività di commercio all'ingrosso;
  - e) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:
  - la presenza del personale addetto alla vendita
  - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
  - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 46 delle presenti norme.
4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale.
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri,



musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:
  - la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
  - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).
7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altre attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio, le attività paracommerciali di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, i laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto dal pubblico, centri di telefonia/internet, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sala scommesse o simili) e le attività di noleggio di beni mobili registrati e no.

**Art. 42. Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali**

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
  - a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
  - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;
  - d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
  - e. gli spazi antistanti i mobili cassa.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
6. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti comma si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
7. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.
8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'art. 50 e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

9. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
10. Per **Parco Commerciale** si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, inseriti in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e intrattenimento. Il parco commerciale dovrà essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, collegate alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.
11. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 10, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici dovranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.
12. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 7, o di Parco Commerciale, di cui al comma 10, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito.
13. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, generalmente presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.
14. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

#### Art. 43. Categorie di destinazioni d'uso commerciali

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

commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
4. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici, dei limiti previsti per le singole zone.
5. Le dotazione di aree di interesse pubblico devono essere previsti nella misura definita all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.

#### Art. 44. Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua aree idonee per l'apertura di medie strutture di vendita.
2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT.

#### Art. 45. Grandi strutture di vendita

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia con DCR n° VIII/352 del 2007 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT di Concorezzo, assumono i seguenti indirizzi generali:
  - congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue Concorezzo;
  - salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
  - minimizzazione del consumo di suolo;
  - compatibilità ambientale delle previsioni;
  - adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
  - conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

#### Art. 46. Requisiti generali degli spazi commerciali

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

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.
2. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 2.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

#### Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

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

#### Requisiti di parcheggio

15. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 10 delle presenti norme.
16. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.
17. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta ogni 4 posti auto.

### **Art. 47. Situazioni esistenti**

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.
2. E' ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.
3. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alla normativa di piano, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.
4. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 50.

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