

Delibera di adozione del Consiglio Comunale  
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale  
n° ..... del .....

Pubblicazione BURL  
n° ..... del .....

Il Sindaco:

**Dott. Franco Borghi**

L'Assessore all'Urbanistica:

**Arch. Raffaele Cucchi**

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

**Arch. Lanfranco Mina**

Unità Operativa di Piano:

**Arch. Giuliano Pedrani** (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

**Arch. Vito Marchetti** (Settore Lavori Pubblici)

**Geom. Adriano Loda** (S.U.A.P.)

I progettisti:

**Arch. Massimo Giuliani**

**Arch. Luigi Moriggi**

**Ing. Emilio Cremona**

**Planning 2000. srl**

**Montana Ambiente**

Consulente legale:

**Avv. Pietro Ferraris**

Collaboratori:

**Dott. Urb. Stefano Barenghi**

**Arch. Marco Maffezzoli**

**Urb. Giulia Musso**

**PGT** Città di **PARABIAGO**  
provincia di Milano  
art. 7 L.R. 12/2005  
piano di governo del territorio

# Piano di Governo del Territorio



## Definizioni generali

# PGT 2

Data / GIUGNO 2012

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni  
alle osservazioni: DICEMBRE 2012

## INDICE

<i>TITOLO PRIMO</i>	
<i>LINGUAGGIO DEL PIANO .....</i>	<i>1</i>
<i>TITOLO SECONDO</i>	
<i>DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</i>	<i>3</i>
<i>TITOLO TERZO</i>	
<i>DEFINIZIONI EDILIZIE .....</i>	<i>6</i>
<i>TITOLO QUARTO</i>	
<i>DEFINIZIONI IN MATERIA COMMERCIALE .....</i>	<i>12</i>
<i>TITOLO QUINTO</i>	
<i>DESTINAZIONI D'USO .....</i>	<i>16</i>
<i>TITOLO SESTO</i>	
<i>DEFINIZIONI E CRITERI DI INTERVENTO PER LE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO E AGRICOLO .....</i>	<i>25</i>
<i>TITOLO SETTIMO</i>	
<i>DEFINIZIONI DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....</i>	<i>36</i>
<i>TITOLO OTTAVO</i>	
<i>SPECIE ARBOREE PRESCRITTE .....</i>	<i>39</i>

## TITOLO PRIMO LINGUAGGIO DEL PIANO

**1. Sistema.** Si intende un insieme di elementi costruiti e di spazi aperti corrispondenti a geometrie areali, lineari, puntuali e articolati fra loro in base a relazioni fisiche o concettuali (pertanto non necessariamente contigui e caratterizzati da estensioni differenti) che, nel suo complesso, assume un ruolo peculiare all'interno del territorio comunale e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.

La struttura del Piano di Governo del Territorio è organizzata in base ai tre seguenti Sistemi territoriali fondamentali:

1. Sistema Insediativo
2. Sistema Ambientale
3. Sistema Infrastrutturale.

**2. Sistema Insediativo.** E' costituito dagli ambiti della Città storica antica e moderna, della Città Consolidata, della Città delle Attività Economiche e della Città dei Servizi, nonché dei relativi tessuti, elementi puntuali e lineari appartenenti. Esso individua inoltre gli ambiti della città della trasformazione, in corso di attuazione o previsti dal Documento di Piano (DP), demandando a tale atto la relativa regolamentazione.

**3. Sistema Ambientale.** E' costituito dall'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesistica non soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dei relativi elementi costitutivi.

**4. Sistema Infrastrutturale.** E' costituito dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete (su ferro e su gomma) del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse (fasce di rispetto e sicurezza e di ambientazione, parcheggi di interscambio, rotatorie, stazioni di distribuzione)

**5. Ambiti.** Si intende un sottosistema, caratterizzato da elementi di omogeneità, nel quale sono definite con maggiore precisione alcune peculiarità.

Per quanto riguarda il Sistema Insediativo, gli Ambiti sono rappresentati dai principali tipi di città, nei quali sono riconoscibili le stratificazioni storiche e sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni, determinati usi, tra loro non necessariamente contigui e con differenti estensioni, derivanti dall' aggregazione di singoli elementi.

Per quanto riguarda il Sistema Ambientale sono costituiti dai principali sottosistemi ecologico-ambientali, individuati in relazione alle caratteristiche delle aree che li compongono e alle funzioni in essere localizzate e/o localizzabili.

**6. Elementi.** Sono le unità minime che il Piano delle Regole (PR) riconosce come componenti non ulteriormente scomponibili senza perdere il complesso sistema di relazioni spaziali, ambientali e infrastrutturali che compongono il sistema urbano. Oltre la definizione di tali unità morfologico-funzionali di scena alla scala edilizia e a un ulteriore apparato regolativo di maggior dettaglio, assorbito nei criteri previsti per i singoli elementi.

**7. Tessuto.** Si configura come una porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, di regole di impianto morfologico, di suddivisione del suolo). Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono, appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

**8. Isolato.** Costituisce l'unità di base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

**9. Lotto.** Costituisce l'unità minima di riferimento per l'individuazione delle tipologie di tessuti del PR; rappresenta una porzione di suolo urbano priva di specifiche e precise caratteristiche planimetriche e dimensionali, nel contesto di un numero minimo di unità simili, anche riconducibili a diverse proprietà, individuata per fini di utilizzazione urbanistico-edilizia.

**10. Lotto d'intervento.** E' l'area sulla quale si attua una trasformazione od intervento. Ad esso vengono applicati indici e parametri edificatori uniformi, qualora previsti, ed i tipi di intervento previsti dal PR in relazione agli edifici esistenti.

**11. Lotto libero.** Si intende una porzione di suolo ineditato (o parzialmente edificato) appartenente a tessuti già urbanizzati, dove il PGT consente interventi diretti di nuova edificazione a completamento dei tessuti di appartenenza.

Ad ogni effetto, si considerano lotti liberi quelli privi di costruzioni e/o manufatti che costituiscono Superficie lorda di pavimento (Slp) o Volume (V) o sui quali insistono baracche, pollai, tettoie non adibite ad abitazione, di proprietà del richiedente il titolo abilitativo.

Nei lotti liberi la realizzazione di nuove edificazioni potrà avvenire secondo parametri previsti dal Piano per ogni singolo tessuto; qualora il tessuto in cui si inserisce il lotto libero non preveda parametri urbanistici assegnati, i lotti non potranno essere soggetti ad edificazione in quanto privi di capacità edificatoria alcuna.

**12. Lotto minimo edificabile.** E' il lotto la cui dimensione in termini di superficie sia tale che al di sotto di essa non possano essere realizzati interventi di nuova costruzione, allo scopo di evitare una eccessiva frammentazione degli interventi.

**13. Unità edilizia.** Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliare, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

**14. Unità immobiliare.** Si intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori organizzati (strutturalmente e catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.

## TITOLO SECONDO

### DEFINIZIONI URBANISTICHE

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità.

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

#### Ambiti e superfici con rilevanza urbanistica

**1. Ambiti di trasformazione soggetti a progettazione unitaria.** Nelle tavole del Documento di Piano sono individuati con apposita perimetrazione e simbologia, gli ambiti di trasformazione sono sottoposti a pianificazione attuativa e/o a Programmi Integrati di Intervento.

**2. Comparti edificatori.** I comparti edificatori, anche ai sensi della vigente legislazione urbanistica, individuano uno o più immobili o aree comprese o coincidenti con un ambito di intervento, sottoposti a modalità e tempi di intervento che possono anche essere diversi.

**3. Superficie territoriale – St (mq).** La superficie territoriale è la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.G.T., nella quale lo stesso si applica mediante pianificazione attuativa.

Comprende le aree fondiarie private e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

**4. Superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria – U1 e U2 (mq).** La superficie per l'urbanizzazione è la somma delle superfici orizzontali destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dalla vigente legislazione e dal Piano dei Servizi.

**5. Superficie fondiaria - Sf (mq).** E' la superficie delle aree a destinazione omogenea dell'ambito funzionale del tessuto consolidato, utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle "strade destinate al pubblico transito" e delle "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" previste dal PGT. A tale fine potrà essere considerata unicamente l'area di proprietà costituita dall'insieme dei mappali contigui catastalmente, non separata da strade o servizi previsti dal PGT.

**6. Area di pertinenza urbanistica – Ap (mq).** L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue, con gli effetti in appresso indicati.

**6.1.** Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo.

**6.2.** Le aree individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria in attuazione del Piano di Governo del Territorio costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria. Tra le aree così individuate e le relative edificazioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.

**6.3.** Le aree di pertinenza degli edifici "esistenti" non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa<sup>1</sup>.

**6.4.** -Si considera pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione,...)

**6.5.** Fatto salvo quanto previsto per l'applicazione dei meccanismi compensativi, perequativi e di incentivazione, criteri premiali, di cui agli articoli del Documento di Piano, non è ammesso il trasferimento di vo-

<sup>1</sup> Consiglio di stato Sezione IV, 9 luglio 2011, n° 4143.

lume edificabile tra aree con diversa destinazione funzionale, come indicato all'art. 25 – Capo - Titolo III – Sistema Insediativo delle norme del Piano delle Regole e tra aree con la medesima destinazione funzionale separate da strade pubbliche.

**6.6.** Eventuali asservimenti volumetrici saranno altresì da conteggiare al fine della determinazione della effettiva capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

**7. Area urbanizzata.** Si intende area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico e comunque nel rispetto delle norme e della legislazione vigente;
- impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- impianto gas-metano;
- impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

### Indici urbanistici

**8. Indice di utilizzazione territoriale – Ut (mq/mq).** L'indice di utilizzazione territoriale quantifica in Superficie lorda di pavimento (Slp), per ogni metro quadro di superficie territoriale, l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in m<sup>2</sup> di Slp su m<sup>2</sup> di St.

Si applica a tutte le aree pubbliche e private incluse negli ambiti di intervento, subordinati a piani urbanistici attuativi.

**9. Indice di utilizzazione fondiario – Uf (mq/mq).** L'indice di utilizzazione fondiario quantifica, in Slp per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie fondiaria; detto indice è indicato in m<sup>2</sup> di Slp su m<sup>2</sup> di Sf.

**10. Capacità Edificatoria di Base (mq/mq).** E' la capacità edificatoria, espressa in superficie lorda di pavimento, che viene assegnata al complesso delle aree incluse nella perimetrazione che le definisce fisicamente.

**11. Capacità Edificatoria di Compensazione (mq/mq).** E' la capacità edificatoria, espressa in superficie lorda di pavimento, che viene assegnata alle aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, a compensazione ora della loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, ora all'impegno ad eseguire l'opera pubblica prevista dal Piano dei Servizi.

**12. Capacità Edificatoria Totale (mq/mq).** E' costituita dalla somma della Capacità Edificatoria di Base e della Capacità Edificatoria di Compensazione.

**13. Abitanti insediabili – Ab.** Sono dati dal seguente calcolo : Volume (mc)/100 (mc/ab). Vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o, quando previsto, monetizzare all'Amministrazione Comunale.

**14. Dotazione minima di servizi.** Rappresenta la dotazione minima di servizi richiesta da reperire in loco e/o da monetizzare. Per la quantificazione, si rimanda alla specifica normativa del Piano dei Servizi.

**15. Correlazione tra Zone omogenee del D.M. n° 1444/68 e Ambiti funzionali del PGT.** Al fine di una corretta interpretazione delle norme di piano, è stabilita la seguente correlazione tra zone omogenee e ambiti funzionali:

- Zona A = Città storica, come definita dalle norme del Piano delle Regole
- Zona B = Città consolidata, come definita dalle norme del Piano delle Regole
- Zona C = Città consolidata, come definita dalle norme del Piano delle Regole, Città in trasformazione per gli ambiti ATS2, ATS3, ARU1, ARU2, ARU3, ARU4, ARU5, ARU7, ARU8, ARU9, ARU10 e ARU11
- Zona D = Città delle attività economiche, come definita dalle norme del Piano delle Regole, Città in trasformazione per gli ambiti ATS1, ATS4, ARU6, ARU 12 e ARU13

- Zona E = Ambiti destinati all'agricoltura, come definito dalle norme del Piano delle Regole
- Zona F = regolata dal Piano dei Servizi.

## TITOLO TERZO

### DEFINIZIONI EDILIZIE

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniforme. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità.

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue. Nelle Norme Tecniche di Attuazione le superfici e i parametri edilizi ora definiti compaiono con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo quando si riferiscono alle situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT.

#### Superfici con rilevanza edilizia

##### 1. Superficie lorda di pavimento – S<sub>lp</sub> (mq).

1.1. E' la somma delle superfici di tutti i piani sopra e sotto la quota stradale, ancorchè non accessibili o privi di collegamento diretto, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali, ed entro il profilo esterno delle pareti perimetrali (anche qualora siano chiusi su tre lati), ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili. E' altresì da comprendere nel calcolo della S<sub>lp</sub>, la superficie delle scale all'interno dei singoli alloggi o unità immobiliari e relativo sottoscala, quale prodotto della superficie stessa per il n° di piani collegati dalla scala stessa (sempre che questi ultimi siano computabili nel conteggio della s<sub>lp</sub>), la superficie dei soppalchi qualora l'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, anche di una sola delle parti, risulti superiore o uguale a 2,70 mt e di tutte le superfici che, comportando l'insediamento di abitanti e/o di addetti, determinano un carico urbanistico.

1.2. Sono sempre escluse dal calcolo della S<sub>lp</sub>:

- La superficie o parte della superficie dei sottotetti, con un'altezza interna media comunque inferiore o uguale a 2,40 mt; a tal fine l'altezza è determinata come media aritmetica delle altezze di ciascuna parte di falda (singola superficie di copertura inclinata secondo una determinata pendenza), calcolata al lordo di eventuali travi;
- La superficie sottostante ad abbaini di sottotetti aventi i requisiti di cui al punto precedente, nel limite massimo di 4,00 mq, al netto di muri, per ciascuna unità immobiliare, posta nel sottotetto;
- La superficie di tutti i piani seminterrati/interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito minore o uguale a 2,50 mt;
- La superficie di porticati pubblici o di uso pubblico e comunque di porticati, tettoie e similari, qualora aperti completamente su almeno due lati;
- La superficie delle logge rientranti e gli ingressi coperti, quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- Le autorimesse di pertinenza degli edifici con un'altezza "interna" non superiore a 2,50 mt e, se realizzate fuori terra, anche con un'altezza "esterna" inferiore o uguale a 2,40 mt dalla quota della sede stradale;
- La superficie dei volumi tecnici (quali centrale termica e/o di condizionamento, locale autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc.), completamente interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- Le cabine per trasformatori/interruttori elettrici, cabine metano, ed in ogni caso le cabine riconoscibili come opere di urbanizzazione primaria;
- I vani ascensori, comprensivi delle murature di contenimento;
- La superficie degli androni e dei vani scala di uso/proprietà "comune", ivi compresi atri, pianerottoli di sbarco ai diversi piani e corridoi – sempre di uso/proprietà comune – al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari;

- La superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune, di superficie netta massima di 20,00 mq ogni 1.000 mq di Slp o loro frazione;
- I cavedi, da intendersi quali chiostrine o pozzi di luce, tali da costituire un cortile, utilizzato unicamente per fornire aria e luce a locali secondari;
- Le canne fumarie, le asole, i canali e tubazioni inerenti gli impianti tecnici, solo qualora siano posti esternamente al profilo di pareti perimetrali.

**1.3.** Per i fabbricati con destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva), la slp è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto delle superfici:

- dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati;
- a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;
- inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

**2. Superficie utile – Su (mq).** E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**3. Superficie coperta - Sc (mq).** E' quella parte di superficie fondiaria risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni soprastanti la quota della sede stradale (Qsd). Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale, con la sola esclusione di:

- balconi, cornicioni e gronde qualora abbiano lo spazio ad essi sottostante praticabile pedonalmente (con un minimo di 2,10 mt) a livello del piano;
- tettoie o pensiline a sbalzo;
- scale aggettanti aperte sino ad una larghezza massima di 1,50 mt;
- piscine e vasche all'aperto;
- cabine di impianti di pubblica utilità, come definiti dall'art. 23 delle norme del Piano dei Servizi.

**4. Pertinenze.** Sono da intendersi come interventi di "nuova costruzione", la realizzazione di fabbricati pertinenziali nei seguenti ambiti funzionali:

- città storica
- città delle attività economiche
- ambiti destinati all'agricoltura
- aree per servizi ed infrastrutture

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, sono da intendersi quali pertinenze di fabbricati esistenti i manufatti di ridotte dimensioni di seguito indicati:

- tettoie
- box-auto
- ripostigli non connessi con il fabbricato principale
- piscine.

**5. Superficie permeabile – Sp (mq).** La superficie permeabile è la superficie di un lotto edificabile scoperta e drenante, libera da qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile o semimpermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione e che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

## Rapporti edilizi

**6. Rapporto di copertura – Rc (%).** E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di un edificio o complesso edilizio e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile di competenza.

**7. Rapporto di permeabilità – Rp (%)**. Il rapporto percentuale di permeabilità è il rapporto minimo ammesso tra la superficie permeabile (Sp) prevista in un lotto edificabile e la superficie territoriale (St) e/o superficie fondiaria (Sf) del lotto stesso.

### **Volumetria, altezza e numero di piani degli edifici**

**8. Volume convenzionale dell'edificio – V(mc)**. Il volume convenzionale di un edificio è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento complessiva per un'altezza virtuale di metri 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali.

L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire – riferiti alla residenza – nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

**9. Quota di sede stradale - Qsd (m)**. E' la quota media del tratto di marciapiede pubblico esistente, antistante il lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui il lotto sia compreso fra due o più sedi stradali, verrà computato al fine della valutazione di suddetta quota, il valore medio delle rispettive quote stradali. Qualora non sia presente il marciapiede, verrà assunta per tale valore, la quota media della strada pubblica nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà, aumentata di 15 cm. Tale valore sarà da intendersi "convenzionalmente" quale valore (+/- 0,00) per la determinazione e l'applicazione delle presenti norme.

**10. Altezza dei fabbricati - H (m)**. L'altezza dei fabbricati è misurata a partire dalla quota della sede stradale (Qsd), sino ad una delle seguenti quote altimetriche, senza tener conto di volumi tecnici, di torri di raffreddamento e di camini:

- per i fabbricati a destinazione mista o diversa dalla produttiva:
  - al punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano;
  - al punto di imposta interna del fabbricato (inteso come punto di intersezione tra l'intradosso della copertura e l'interno del muro perimetrale) per gli edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 40% o con copertura a volta;
  - al punto esterno più alto per gli edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 40%;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, all'intradosso della copertura al piano minimo di imposta.

In caso di tetto a falde, il corpo extracorsa dell'eventuale ascensore non è da ritenersi utile al fine della determinazione dell'altezza massima dell'edificio.

**11. Numero dei piani – Np**. Indica il numero dei piani abitabili, sopra o sotto la quota di sede stradale (Qsd).

### **Distanze degli edifici e filo edilizio obbligatorio**

**12. Distanze** - La distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione delle diverse parti del fabbricato sul piano orizzontale, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti o dell'intero edificio. Le distanze saranno da verificare mediante misurazione radiale e lineare.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze dai confini e dai fabbricati (Dc-Df):

- a) i balconi qualora abbiano una aggetto minore o uguale a mt. 1,50;
- b) le scale aggettanti con una profondità minore o uguale a mt. 1,50;
- c) le canne fumarie e di esalazione;
- d) gli sporti di gronda qualora abbiano una aggetto minore o uguale a mt. 1,50;
- e) le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;

- f) abbaini, cappuccine e similari;  
g) manufatti realizzati al di sotto della quota della sede stradale (Qsd);  
fermo restando quanto previsto per le cabine di trasformazione e di distribuzione degli impianti di pubblica utilità, come definiti dall'art. 23 delle norme del Piano dei Servizi.

**13. Distanza minima del fabbricato dalla sede stradale – Ds (mt).** La distanza minima del fabbricato dalla sede stradale è determinata a seguito di proiezione orizzontale e verifica mediante misurazione radiale. Nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 285/92 e dal relativo decreto di attuazione approvato con D.P.R. 495/92, occorrerà valutare la distanza minima del fabbricato dalla sede stradale in relazione alle caratteristiche delle strade poste all'esterno del "centro abitato" (vedi Tavola DP.05.3), così come individuate da apposito atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale, considerato che all'interno del centro abitato sono presenti solo strade di tipo "F".

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi come disciplinati dal Documento di Piano, le distanze minime dei nuovi fabbricati dalla sede stradale verranno stabilite in sede di elaborazione dello strumento attuativo

**14. Distanza minima dai confini di proprietà - Dc (mt).** E' la distanza minima, a seguito di proiezione orizzontale e verifica mediante misurazione radiale, del fabbricato dal confine di proprietà.

- nella città storica: dovranno essere rispettate unicamente le distanze previste dal Codice Civile;
- nei tessuti della città consolidata, della città delle attività economiche e della città in trasformazione, come definite dal Titolo III delle norme del Piano delle Regole, la distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza del fronte (inteso come parte della facciata del fabbricato) con un minimo di 5,00 mt. Il fronte di ciascun piano dell'edificio dovrà in tal modo garantire la distanza minima dal confine pari a metà della propria altezza dalla quota di sede stradale.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle sopra indicate a condizione che venga preventivamente presentata una scrittura privata, da registrare e trascrivere, tra i proprietari confinanti.

Non occorrerà invece procedere ad alcun convenzionamento con il confinante nel caso in cui siano preesistenti sul confine fabbricati di proprietà di terzi, ed il nuovo fabbricato in progetto sia prospiciente ed aderente ad i fabbricati stessi, nonchè abbia una sagoma con altezze inferiori o uguali alla sagoma del fabbricato pre-esistente.

Fermo restando il rispetto delle norme civilistiche, è tuttavia sempre ammessa la costruzione a confine o a distanze inferiori a quelle sopra indicate di:

- autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima esterna non sia superiore a 2,40 mt dalla quota di sede stradale (qsd) e la cui altezza interna sia inferiore a 2,70 mt;
- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.);
- manufatti da giardino, quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiore a 2,40 mt. dalla quota di sede stradale (Qsd);
- strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, opere artistiche, bacheche informative, );
- ascensori e piattaforme elevatrici.

**15. Distanza minima tra fabbricati - Df (mt).** E' la distanza minima, a seguito di proiezione orizzontale e verifica mediante misurazione lineare, tra i diversi fabbricati da garantire anche nel caso in cui possano essere individuati chiaramente due o più fabbricati, tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati unicamente da porticati o coperture in genere. Tale distanza minima è da rispettare anche qualora tra i fabbricati siano interposte strade pubbliche o private.

- **Df1.** La distanza minima tra fabbricati privi di pareti finestrate (qualora nessuna delle pareti sia finestrata) è pari a quella indicata dal Codice Civile;
- **Df2.** La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è la seguente:

- **Nella Città storica**: la distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. In caso di intervento di “nuova costruzione” o in tutti i casi in cui sia modificata la sagoma del fabbricato dovrà essere garantita la “distanza minima” assoluta di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- **Nei tessuti della Città consolidata e della Città delle attività economiche, come definite dal Titolo III delle norme del Piano delle Regole**: dovrà essere garantita per tutti i tipi di intervento la “distanza minima” assoluta di 10,00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- **Negli ambiti della Città in trasformazione, come definiti dal Titolo III delle norme del Piano delle Regole**: dovrà essere garantita per tutti i tipi di intervento la “distanza minima” pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 mt, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Al fine della verifica delle “distanze tra «pareti finestrate» e pareti di edifici antistanti” occorrerà valutare la presenza di «pareti finestrate» da intendersi come l'insieme composto dal muro perimetrale e qualsiasi “apertura”, indipendentemente dalla effettiva posizione e/o funzione dell'apertura stessa (ivi comprese luci, vedute, porte cieche, etc). Le “distanze minime” dovranno essere garantite anche qualora una sola parete sia finestrata, o venga comunque realizzata una nuova apertura su una parete esistente non finestrata o, ancora, trasformato parte di fabbricato con la realizzazione di una nuova parete finestrata.

Sono in ogni caso escluse dalla verifica della distanza (Df2) le autorimesse ed i fabbricati accessori con altezza massima esterna non superiore a mt.2,40 dalla quota di sede stradale ed altezza interna inferiore a 2,70 mt, nonché tutti i fabbricati ove non è prevista la realizzazione di nuove pareti (es. tettoie, coperture, etc.).

### **Disposizioni particolari**

**16. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche** - I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

### **Ulteriori definizioni**

**17. Tipologia Edilizia**. Per tipologia edilizia si intende il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

**18. Cortina Edilizia**. Per cortina edilizia si intende il lato di un isolato costituito da una sequenza di facciate lungo la sede stradale.

La cortina edilizia è caratterizzata dalla ricorrenza di componenti morfologiche comuni quali: altezza prevalente in corrispondenza della linea di gronda, altezza e tipologia della fascia marcapiano, altezza e tipi di zoccolature ed intonaci, dimensioni e forma degli sporti di gronda, dimensioni e tipi di finestre e accessi ai cortili interni. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione in una cortina edilizia devono rispettare l'allineamento in altezza, l'armonizzazione di materiali e colori, ed avere elementi di continuità relativamente a gronde, cornici, balconi, zoccolature, etc.

**19. Androni e vestiboli dell'edificio.** Gli androni e vestiboli dell'edificio costituiscono gli ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

**20. Ballatoio.** Per ballatoio si intende la struttura orizzontale dell'edificio, aperta almeno su un lato, sorretta da mensola o a sbalzo, sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parti di esse.

**21. Loggia.** La loggia rappresenta uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

**22. Portico.** Rappresenta uno spazio aperto posto, di norma sostenuto da pilastri e può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**23. Piano interrato.** Il piano interrato rappresenta il piano dell'edificio avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'intradosso inferiore alla quota della sede stradale.

**24. Piano seminterrato.** Il piano seminterrato rappresenta il piano dell'edificio avente quota di pavimento finito inferiore alla quota della sede stradale per almeno metri 1,00.

**25. Piano sottotetto.** Per piano sottotetto si intende il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**26. Abbaino.** Si tratta di un elemento della copertura e dovrà essere caratterizzato da una ridotta dimensione e da caratteristiche "oggettive" non confondibili con la copertura, o come particolare forma della copertura stessa o ancora come parte della facciata. L'abbaino dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- avere altezza massima inferiore a quella di colmo del tetto;
- essere dotato di una sola apertura "finestrata" utile al fine dei rapporti aeroilluminanti massimi ammessi (non saranno viceversa consentite finestre di tipo cieco o comunque oscurate – ancorchè parzialmente – né tantomeno porte o porte-finestre o ancora pareti dell'abbaino in vetrocemento, ecc.);
- dovrà avere dimensione evidentemente ridotta e strettamente finalizzata a contenere la sola apertura finestrata stessa (con l'esclusione di aperture finestrata a nastro o comunque la cui larghezza sia superiore di una volta e mezza l'altezza);
- dovrà avere gronda (e pluviali) nettamente separata da quella della copertura in cui è inserito e comunque dovrà essere realizzato in modo tale che il manufatto stesso non interrompa o spezzi la gronda (e pluviale) della copertura stessa.

## TITOLO QUARTO

### DEFINIZIONI IN MATERIA COMMERCIALE

#### **1. Attività di commercio al dettaglio.**

1.1. L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione direttamente al consumatore finale.

#### **2. Attività di commercio all'ingrosso.**

2.1. L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo della merce (es. cash and carry, ecc.). Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

#### **3. Attività paracommerciali.**

3.1. Sono considerate come destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali), indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa), e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici, ecc.)
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive.

3.2. Rientrano in questa categoria a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, palestre, gastronomie, pizza da asporto, gelateria, riparatori di calzature, fotografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto al pubblico, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori aventi la qualifica di artigiano, purchè prevedano l'accesso diretto del pubblico.

3.3. 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, ecc., bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

3.4. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purchè aventi le caratteristiche di cui al comma 3.1.:

- gli sportelli bancari, quelli di cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse o simili);
- le attività di noleggio di veicoli e di beni mobili registrati o no.

#### **4. Superficie di vendita delle attività commerciali**

**4.1.** Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale 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.

**4.2.** Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita, ma come destinazione d'uso commerciale, i seguenti spazi:

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

**4.3.** In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

**4.4.** La SdV di ogni esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

**4.5.** La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie di auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie non superiore a 2.500 mq e nella misura di ¼ della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.

**4.6.** Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione o autorizzazione commerciale, ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 del d.Lgs. n° 114/1998.

## **5. Superficie di vendita delle attività di somministrazione**

**5.1.** Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

**5.2.** In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili di cassa, espositori o simili, purchè si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.

**5.3.** Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande, tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

5.4. Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

### **6. Superficie di vendita delle attività paracommerciali**

6.1. Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

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

6.3. Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengono negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella Slp.

6.4. Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

### **7. Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali**

7.1. Sono individuate le seguenti tipologie:

- **esercizi di vicinato:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
- **media struttura di vendita di prossimità:** 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 251 mq e 1.000 mq;
- **media struttura di vendita di rilevanza locale:** 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 1.001 mq e 2.500 mq;
- **grande struttura di vendita:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- **centro commerciale:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, che comprende una o più medie strutture di vendita e negozi di vicinato (centro commerciale con superficie di vendita fino a 2.500 mq), oppure una grande struttura di vendita, una o più medie strutture e negozi di vicinato (centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2.500 mq). Si tratta di una struttura in cui più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente e comunque rispondente ai requisiti di cui all'art. 41, comma 1, delle direttive regionali di urbanistica commerciale.

Non si configura comunque come un centro commerciale qualora si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro);
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Qualora nel centro siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale;

- **sistema commerciale:** agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

7.2. 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 e-

servizi di vicinato come sopra definiti e ciò sia quando la funzione commerciale è classificata come “funzione principale”, sia quando risulti possibile nell’ambito delle “funzioni compatibili”.

### **8. Categorie di destinazioni d'uso commerciali**

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

- Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei diversi settori, per una superficie di vendita non superiore al 20% di quella complessiva;
- Non Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 10% della superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- Misti: esercizi destinati alla vendita di generi alimentari e non alimentari, in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista di “diritto” nei punti precedenti.

**8.2.** Allo scopo di monitorare l’articolazione dell’offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad integrare la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o la comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, con una relazione descrittiva della merceologia prevalente che caratterizzerà il punto di vendita.

**8.3.** Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti non alimentari, deve essere specificata l’appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- elettronica, audio, video ed elettrodomestici
- abbigliamento, scarpe e accessori
- sport, tempo libero, bricolage e libri
- mobili, casa e accessori di arredo
- autovetture, accessori auto
- altro (da specificare).

**8.4.** Laddove sia consentito l’insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme e per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.

## TITOLO QUINTO

### DESTINAZIONI D'USO

**1. Destinazioni d'uso.** Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o atti equivalenti, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, qualora previsti (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario dovrà assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

**2. Destinazioni principali, complementari e escluse.** Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

**3. Classificazione delle destinazioni d'uso.** Gli atti del PGT fanno riferimento alle vocazioni funzionali ed alle destinazioni d'uso utilizzando i gruppi omogenei della residenza, dell'attività primaria, dell'attività secondaria, dell'attività terziaria, delle attività commerciali e paracommerciali, delle attività non appartenenti al terziario e dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, di seguito definiti.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato ad uno solo di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

La classificazione e la descrizione dei singoli usi del territorio sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie:

- a) UR – Uso Residenziale
- b) UP – Uso Primario
- c) US – Uso Secondario per attività industriali e artigianali di tipo manifatturiero ed assimilate
- d) UT – Uso Terziario
- e) UTA – Uso Turistico e Alberghiero
- f) UC – Uso Commerciale per attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, pubblici esercizi e attività paracommerciali
- g) USP – Uso Servizi Pubblici e privati di interesse pubblico o generale (convenzionati con l'Amministrazione Comunale), come definiti dal Piano dei Servizi
- h) UM – Uso per la Mobilità e parcheggi pubblici.

Per ognuno dei tessuti (urbani ed extraurbani) individuati dal PR, vengono indicati gli usi (o destinazioni d'uso) che compongono il gruppo funzionale (es. UR/1 Abitazioni), specificando gli usi ammessi, gli usi eventualmente regolati e quelli non ammessi.

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Definizione</i>
<i>Uso Residenziale</i> <b>UR</b>	Abitazioni <b>UR/1</b>	Abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica, pertinenze e spazi comuni inseriti negli edifici residenziali quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricovero attrezzi, ecc.) e le attrezzature di pertinenza delle stesse (piscine private, gazebo, ecc.). Sono escluse da questa destinazione d'uso le strutture ricettive, le residenze temporanee e assimilabili.
<i>Uso Primario</i> <b>UP</b>	Abitazioni agricole <b>UP/1</b>	Sono le abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei soggetti singoli o associati previsti dalla normativa regionale vigente, quali: imprenditori agricoli regolarmente iscritti all'albo regionale e/o titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per le sole abitazioni dei salariati agricoli. Per abitazione agricola si intende oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi e le attrezzature accessorie al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse, piscine per uso privato, ecc.
	Fabbricati di servizio <b>UP/2</b>	Si intendono con questa voce gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale. Si tratta prevalentemente di: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) depositi di prodotti aziendali;</li> <li>b) depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);</li> <li>c) ricoveri per allevamenti di animali domestici;</li> <li>d) locali per la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli di produzione aziendale;</li> <li>e) locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.</li> </ul>
	Allevamenti aziendali <b>UP/3</b>	Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento. Si definiscono aziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.
	Colture aziendali in serra <b>UP/4</b>	Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi o vetro; per serre mobili si intendono invece le strutture stagionali, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

	Attrezzature per l'agriturismo <b>UP/5</b>	Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla normativa regionale.
<i>Uso Secondario</i> <b>US</b>	Industria e artigianato <b>US/1</b>	<p>Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità produttive: depositi e magazzini a servizio, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, depuratori delle acque e dei fumi, infermerie, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive, spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti direttamente, mense, locali per la formazione del personale, nursery e, per ogni unità produttiva con superficie utile di pavimento superiore a 300 mq, un'abitazione destinata al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq (UR/1).</p> <p>Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle unità produttive alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più unità produttive e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.</p> <p>Sono escluse da questa destinazione d'uso: la logistica, le attività artigianali di servizio e le attività soggette alla normativa ERIR.</p>
	Depositi a cielo aperto <b>US/2</b>	Si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (roulottes, autoveicoli nuovi e usati, macchine agricole, materiali edili, ecc.). Questo uso comprende, oltre agli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi.
	Trasformazione e vendita di prodotti agricoli <b>US/3</b>	Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione del fondo o non avvengano in zona agricola.
	Attività insalubri di prima classe <b>US/4</b>	<p>Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.</p>
	Attività insalubri di seconda classe <b>US/5</b>	<p>Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di seconda classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.</p>

<i>Uso</i> <i>Terziario</i> <i>UT</i>	Attività direzionali <b>UT/1</b>	<p>Attività direzionali private, attività amministrative in genere.</p> <p>Vi rientrano le sedi principali e locali di enti e associazioni, di gruppi bancari, finanziari, assicurativi nonché gli uffici amministrativi centrali e decentrati di società e gruppi industriali, commerciali, oltre agli spazi di servizio.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, laboratori, spazi espositivi, mense, palestre, impianti sportivi, nursery e, per ogni unità terziaria con superficie utile di pavimento superiore a 800 mq, un'abitazione del custode con superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq.</p> <p>Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.</p>
	Magazzini e attività di logistica <b>UT/2</b>	<p>Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, non al servizio diretto ed esclusivo di unità produttive presenti nella zona.</p> <p>Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due destinazioni d'uso.</p> <p>Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
	Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca <b>UT/3</b>	<p>Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese.</p> <p>Vi rientrano gli studi professionali singoli e associati, le sedi di società di professionisti, i centri di ricerca e sperimentazione, i laboratori di analisi, i laboratori odontotecnici, i centri di collocamento al lavoro, i centri di assistenza fiscale, le delegazioni sindacali, le sedi di società di mutua assistenza, le agenzie (bancarie, assicurative, turistiche, pubblicitarie, immobiliari, etc.).</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, spazi espositivi, sale di conferenza ad uso esclusivo delle funzioni insediate.</p>
	Artigianato di servizio <b>UT/4</b>	<p>Attività artigianale di servizio alla casa, alla persona ed alle imprese che in genere non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (imprese di pulizia, centri di assistenza e riparazione di macchine e elettrodomestici etc.)</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità artigianali: depositi e magazzini, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali infermeria, depuratori delle acque e dei fumi, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive.</p>
<i>Uso Turistico</i> <i>– Alberghiero</i> <i>UTA</i>	Attrezzature ricettive <b>UTA/1</b>	<p>Attività finalizzate all'esercizio professionale dell'ospitalità che si svolgono in complessi unitari dotati di servizi comuni, quali mense, ristoranti, sale di soggiorno, locali di studio e intrattenimento, uffici amministrativi, lavanderie, locali per il benessere fisico, palestre, piscine, spogliatoi e locali per il personale etc.</p>

		<p>Vi rientrano gli alberghi, le pensioni, le locande, i residence, i pensionati, le residenze temporanee per studenti, lavoratori etc. Ove abbiano i requisiti le residenze temporanee si configurano come attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: centri congressi, nursery, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità.</p>
<p><i>Uso Commerciale UC</i></p>	<p>Commercio al dettaglio: Esercizi di vicinato <b>UC/1</b></p>	<p>Sono attività di commercio – ivi comprese le farmacie – che si svolgono in esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o pari a 250 mq.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.</p>
	<p>Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di prossimità <b>UC/2</b></p>	<p>Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 251 e 1.000 mq.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.</p>
	<p>Commercio al dettaglio: Media struttura di vendita di rilevanza locale <b>UC/3</b></p>	<p>Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 1.001 e 2.500 mq.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.</p>
	<p>Commercio al dettaglio: Grande struttura di vendita <b>UC/5.4</b></p>	<p>Sono attività di commercio al dettaglio – ivi comprese quelle di somministrazione di farmaci da banco – che si svolgono in grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita pari o superiore a 2.500 mq.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: depositi e magazzini, laboratori e spazi di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali di</p>

---

	<p>infermeria, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: mense e nursery. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.</p>
<p>Commercio al dettaglio: Centro commerciale <b>UC/5</b></p>	<p>Attività di commercio al dettaglio, servizi privati alle persone ed alle imprese, farmacie, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità, palestre e centri per il benessere fisico, impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico che rientrano distintamente o promiscuamente in centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti delle medie o delle grandi strutture di vendita, i centri commerciali possono essere corredati dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due categorie commerciali, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.</p>
<p>Commercio all'ingrosso <b>UC/6</b></p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera "a" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti previsti per la categoria degli esercizi di vicinato, delle medie o delle grandi strutture di vendita, le attività commerciali all'ingrosso possono essere corredate dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle tre categorie commerciali.</p>
<p>Publici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità <b>UC/7</b></p>	<p>Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago, ristorazione e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza inferiore o uguale a 200 persone. Tali attività non richiedono fabbricati appositi e possono essere collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo degli esercizi: cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p>
<p>Publici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale <b>UC/8</b></p>	<p>Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago (locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, sale bingo, bowling, teatri, sale da concerto e da congressi) e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza superiore a 200 persone, soggette al rilascio di licenze di pubblica sicurezza. Tali attività richiedono fabbricati appositi. Si considerano destinati a tali attività i seguenti spazi, se a loro uso esclusivo: sale di musica e da ballo, cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio</p>

---

		<p>dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale per conferenze, locali di pubblico spettacolo, auditorium, sale di prova.</p>
	<p>Attività para-commerciali <b>UC/9</b></p>	<p>Sono attività considerate equiparabili al commercio, le attività paracommerciali comprendono l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo le attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, centri di telefonia/internet, le attività di noleggio di beni mobili registrati o no, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili), ecc., ed in generale tutte quelle attività svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purchè prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario sono classificate come attività secondarie.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p>
<i>Uso Servizi Pubblici USP</i>	<p>Attrezzature per lo spettacolo e la cultura <b>USP/1</b></p>	<p>In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo,, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico, sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.</p>
	<p>Musei e spazi espositivi <b>USP/2</b></p>	<p>In questo uso si intendono compresi: musei, spazi per esposizioni, mostre, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività museale ed espositiva.</p>
	<p>Sedi istituzionali e amministrative <b>USP/3</b></p>	<p>Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.</p> <p>Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sale riunioni.</p>
	<p>Attrezzature di interesse comune civili e religiose <b>USP/4</b></p>	<p>Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonchè le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.</p> <p>Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq.</p>
	<p>Scuole dell'obbligo <b>USP/5</b></p>	<p>Le scuole dell'obbligo comprendono scuole dell'infanzia e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole primarie, scuole secondarie di I° grado, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.</p>

---

Attrezzature culturali e sociali <b>USP/6</b>	Le attrezzature culturali comprendono sedi di mostre, sedi di centri culturali, ricreativi e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.
Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali <b>USP/7</b>	Le attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali comprendono micro-nidi, asili nido, farmacie, ospedali, cliniche, ambulatori, servizi, case di riposo per anziani, per handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq per il personale di custodia.
Attrezzature per il verde <b>USP/8</b>	Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzoli per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).
Attrezzature per sport <b>USP/9</b>	Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, piscine coperte e attrezzature scoperte quali campi, vasche, pedane e piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.
Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani <b>USP/10</b>	Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per il trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici. Tali servizi sono svolti principalmente all'interno di impianti appositamente dedicati che possono essere considerati "attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale" qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi. Sono "impianti tecnologici" quelli di smaltimento rifiuti e di depurazione, le piattaforme ecologiche, i pozzi e le centrali di filtraggio, accumulo e pompaggio dell'acquedotto, le centrali di trasformazione e le cabine primarie dell'energia elettrica, le centrali di impianti di teleriscaldamento, gli altri impianti riconosciuti come tali dall'Amministrazione Comunale.
Attrezzature cimiteriali <b>USP/11</b>	Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.
Scuole superiori <b>USP/12</b>	Le scuole superiori, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde e allo sport.
Edilizia residenziale pubblica <b>USP/13</b>	Si tratta di alloggi di edilizia residenziale pubblica rivolta a famiglie in situazioni di disagio sociale, prevista nelle diverse forme e modalità consentite dalla normativa regionale. La definizione di tale funzione viene resa dal Piano dei Servizi.

---

---

Servizi di telefonia mobile <b>USP/14</b>	Rappresentano una particolare categoria di “servizi privati di uso pubblico”. Essi, infatti, sono servizi di interesse collettivo a carattere economico–imprenditoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco. Tali servizi consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare. Si considerano “impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare” le antenne, parabole e ripetitori che i diversi gestori di telefonia hanno esigenza di collocare nel territorio allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare, ivi comprese le installazioni della recente tecnologia UMTS e delle nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all’entrata in vigore del Piano delle Regole.	
<i>Uso Mobilità e parcheggi</i> <b>UM</b>	Attrezzature per la mobilità meccanizzata <b>UM/1</b>	Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi di sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano. Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale come case cantoniere e relative strutture di servizio e di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.
Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale <b>UM/2</b>	Le attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o ubicati nel verde naturale o agricolo del territorio comunale.	
Parcheggi a raso e attrezzati <b>UM/3</b>	I parcheggi attrezzati pubblici e di uso pubblico comprendono i parcheggi a raso, garages, autorimesse entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto, spazi tecnici. E’ ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio autoveicoli.	
Attività di distribuzione di carburanti <b>UM/4</b>	Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione e autolavaggi, che si svolgono in appositi impianti aperti al pubblico situati in aree appositamente individuate dagli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole. Si considerano complementari gli spazi e le attività di servizio e di vendita indicate dalla vigente legislazione di settore.	

---

## TITOLO SESTO

### DEFINIZIONI E CRITERI DI INTERVENTO PER LE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO E AGRICOLO

#### ***0. Premessa***

Le presenti norme integrano e completano quelle contenute nell'elaborato PR.10 e PS.05 per ciò che riguarda gli elementi delle componenti del sistema ambientale-paesaggistico ed agricolo presenti sul territorio comunale.

#### ***1. Principi di carattere generale.***

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituiscono il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base a principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

Le tavole di analisi del quadro conoscitivo del territorio comunale individuano gli ambiti e gli elementi presenti sul territorio comunale, e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni, cui si applicano le indicazioni e le norme di cui al comma successivo.

#### ***2. Obiettivi e finalità del PGT***

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

#### ***3. Corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica di valorizzazione del reticolo idrografico***

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico, che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprende le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dai corsi d'acqua naturali e dai relativi contesti paesistici, caratterizzati da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali, nonché aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e di aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio. Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici di livello comunale ed in prossimità di corridoi di livello provinciale, intesi come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra loro.

#### ***4. Ambiti di valore ambientale e paesaggistico***

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei esistenti. La progettazione degli interventi, in particolare per quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali storici locali;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
- negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistenti. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti i corsi d'acqua (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;
- gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

#### ***5. Ambiti di valore naturalistico***

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno, ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootenici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- gli interventi di espansione edilizia, ove previsti, dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

#### ***6. Nuclei di antica formazione***

I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di

protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente, interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione sono valide le seguenti indicazioni:

- deve essere tutelata l'integrità dell'impianto urbano e del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario, conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.;
- le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne, ecc., come specificati nell'Allegato B alle norme del Piano delle Regole;
- sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
- la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

### ***7. Elementi storico-architettonici***

Edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville e parchi, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, sia i beni ritenuti di valore storico-architettonico e individuati negli elaborati del PGT.

Agli elementi storico-architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso di giardini e parchi, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- eventuali modifiche alle destinazioni d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

## ***AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA***

### ***8. Ambito agricolo***

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti destinati all'agricoltura dal Piano delle Regole.

In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio B del vigente PTCP, come sostituito dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" dell'aggiornamento del PTCP;
- nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

### ***9. Nuclei rurali di interesse storico***

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive, agricole e zootecniche.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- gli interventi di recupero di manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
- i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

### ***10. Elementi, percorsi e connessioni***

Si tratta delle strade poderali e delle strade campestri che possono essere utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in attività multifunzionale.

Nel caso di un percorso che attraversi le aree agricole coltivate è preferibile venga da esse separato mediante elementi vegetazionali di accompagnamento al tracciato; nel caso un percorso venga a trovarsi adiacente a strade ad alto traffico automobilistico deve essere separato da apposite barriere.

### ***11. Percorsi di interesse paesistico***

I percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

In ogni caso gli interventi dovranno salvaguardare l'integrità dell'asse e le sue qualità paesaggistiche complessive, sia con riferimento alle componenti costitutive (arredo vegetale, tradizionali sostegni in muratura, lastricature,...), sia con riferimento alle visuali e alla percezione del circostante paesaggio.

### ***AMBITI DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO***

Sono di seguito descritti i Sistemi degli Ambiti di valore paesaggistico-ambientale, che costituiscono nel loro insieme gli elementi di maggior valore dal punto di vista ambientale, da tutelare e salvaguardare nella loro integrità ecologica e paesaggistica.

#### ***12. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità***

Fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso, per una larghezza idonea a garantire la continuità (in via indicativa almeno 50 metri), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B del vigente PTCP, come sostituito dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" dell'aggiornamento del PTCP.

Il Comune:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

#### ***13. Varchi funzionali ai corridoi ecologici***

Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategica ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate, devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- nell'ambito dei programmi di rimboschimento dev'essere data priorità agli interventi in tali zone.

#### ***14. Gangli secondari***

Si tratta di zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali), ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

#### ***15. Aree boscate***

Rientrano i boschi definiti ai sensi della legge regionale n° 27/2004 di "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale" come formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dal-

la copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore ai venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri.

Le formazioni boschive svolgono funzioni molteplici, legate alla conservazione della biodiversità, alla protezione degli ecosistemi, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia del paesaggio e delle tradizioni culturali, allo sviluppo del turismo e di altre attività ricreative, alla fissazione di gas ad effetto serra, alla produzione di beni e di servizi ecocompatibili.

Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali. Negli interventi di impianto di nuove aree boscate, di rimboschimento e/o di ampliamento delle aree esistenti, dovranno essere utilizzate specie autoctone tipiche della pianura padana.

### **16. Ciclo delle acque**

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei, a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falda profonda; tali elementi vengono riconosciuti di fondamentale continuità ecobiologica, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree urbanizzate e le aree di pianura; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione.

Per la valorizzazione di tali ambiti si rimanda alle disposizioni di cui al punto 3 dell'art. 20, all'art. 42 e all'art. 43 delle norme del Piano delle Regole, integrate con le seguenti direttive:

- gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore;
- la salvaguardia dei corpi idrici, secondo quanto riportato dall'art.116 e allegato 11 alla Parte Terza del D.Lgs. n° 152/2006, con misure tali da evitare qualsiasi aumento di inquinamento delle acque superficiali;
- deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
- nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche;
- attuare misure di prevenzione dall'inquinamento e di risanamento ai sensi degli artt. 91, 92 e 93 del D.Lgs. n° 152/2006 e successive modifiche e integrazioni, per ciò che riguarda aree sensibili, aree vulnerabili da nitrati di origine agricola, zone vulnerabili da prodotti fitosanitari e zone vulnerabili alla desertificazione.

### **17. Reticolo idrografico principale**

La definizione dei corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico principale è stata effettuata dalle strutture regionali del territorio (ex Genio Civile) ed ha come riferimento normativo il Regio Decreto n° 523/1904. Tali corsi, fiume Olona e canale Villorosi, sono riportati, oltre che negli elaborati cartografici del PR redatti in scala 1.5.000, negli elaborati contenuti nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, allegato come studio di settore del PGT.

La fascia di pertinenza degli elementi del reticolo idrico principale dovrà essere preferibilmente rinaturalizzata per almeno 10 metri dalle sponde con specie autoctone igrofile.

### **18. Reticolo idrografico secondario**

L'individuazione del reticolo idrico minore, riportata oltre che negli elaborati cartografici del PR redatti in scala 1.5.000, anche negli elaborati cartografici contenuti nello Studio Geologico, Idrogeologico e Si-

smico allegato come studio di settore del PGT, è stata condotta tenendo come riferimento le indicazioni riportate nella DGR 25 gennaio 2002, n° 7/7868 all'Allegato B.

Sarà in generale da evitare qualunque tipo di manomissione o trasformazione dei corpi idrici che ne alterino le caratteristiche in modo sostanziale; sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, alla pulizia del letto fluviale finalizzata al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

Nelle aree agricole si consiglia il mantenimento ed il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi attraverso interventi di manutenzione e protezione delle infrastrutture idrauliche, la definizione di fasce di rispetto minime da sottrarre alla lavorazione dei mezzi agricoli.

Il reticolo idrografico deve essere oggetto di manutenzione costante e del ripristino della vegetazione arborea tradizionale in tutti i tratti ove vi sia lo spazio sufficiente per realizzare siepi e filari.

Lungo il reticolo idrografico minore è generalmente presente la classica vegetazione marginale e residuale, dove la vegetazione è ampiamente rimaneggiata rispetto alle condizioni originarie di naturalità e frequentemente condotta ad uno stadio di degrado floristico e vegetazionale avanzato.

Tali fasce di vegetazione, tuttavia, possono essere considerate vere e proprie fasce tampone boscate, ossia aree tampone ad andamento lineare continuo o discontinuo coperte da vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea con sviluppo verticale pluristratificate, decorrente lungo canali, fossi, rogge o altri corsi d'acqua, nonché a margine degli appezzamenti coltivati, in grado di ridurre il carico di inquinanti che giunge ai corpi idrici.

L'efficacia paesaggistica del reticolo idrografico minore viene valorizzata attraverso la salvaguardia del binomio acqua-vegetazione; è vietato in questo senso intervenire sulla rete irrigua con alterazioni del tracciato delle acque così come è fatto divieto della eliminazione delle alberature di ripa.

I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrografico minore devono essere conservati al meglio, per cui sono ammesse opere idrauliche artificiali solamente qualora sussistano esigenze particolari di carattere tecnico.

Rispetto alla gestione delle canalizzazioni irrigue sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

Il reticolo idrico minore è composto dalle rogge e dalle relative numerose derivazioni, anche nei loro tratti sotterranei, in coincidenza della parte urbanizzata della città.

Per i tratti nei quali tali elementi scorrono a cielo aperto è opportuno prevedere, ove necessario, delle sistemazioni delle sponde affinché si mantengano i connotati di naturalità esistenti e si recuperino i tratti in condizioni di degrado.

### ***19. Elementi del paesaggio agrario***

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo.

L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi.

#### **Disposizioni per la rete irrigua:**

- sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n° 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
- è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atta a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;
- è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
- gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;

- nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n° 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionali ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
- le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. n° 258/2000, art. 5 aventi un'estensione di almeno 10 mt di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. n° 258/2000;
- per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5, comma 6 del D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento *"Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto"*, approvato con DGR 10 aprile 2003, n° 7/12693.

Disposizioni per i manufatti idraulici:

- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentino comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
- vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.

Disposizioni per la viabilità podereale e interpodereale:

- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione orientata, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

**20. Tutela della flora e della fauna**

Si tratta di specie floristiche tutelate ai sensi della legge regionale n°33/1977, art. 22 comma 1, ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate nell'Elenco 1 del PTCP.

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

Rientrano tra le categorie da tutelare della fauna, di cui all'Elenco 1 del PTCP:

- le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttive sull'avifauna 79/409/CEE e alla L.R. n° 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001, n° 6/4345.

**21. Filari, arbusteti e siepi**

Si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice e doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 elementi ogni 100 metri.

L'efficienza paesaggistica del sistema lineare delle siepi e dei filari viene valorizzata garantendone la salvaguardia ed il potenziamento; per questa ragione è fatto divieto della eliminazione di complessi vegetazionali lineari in misura tale da determinare la frammentazione rispetto a potenziali corridoi ecologici.

Dovranno essere salvaguardati gli esemplari esistenti ed incrementati quali elementi di connessione della biodiversità, anche mediante il reimpianto di siepi campestri e filari arboreo-arbustivi costituiti da vegetazione arboreo-arbustiva, mono o pluri-specifica, di varia altezza, con funzione di frangivento, di riduzione delle interferenze tra zone a differente uso, e interruzione della monotonia e dell'uniformità del paesaggio agrario.

Quanto specificato ha altresì la funzione di riduzione degli impatti tra le aree, di tipo atmosferico, acustico e microclimatico.

Programmi di realizzazione di nuovi filari o di riqualificazione di filari esistenti devono essere condotti facendo ricorso all'uso di specie esclusivamente autoctone, oppure entrate a far parte della caratterizzazione del paesaggio locale.

Rispetto alla gestione dei filari sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

Oltre ai filari, altri elementi importanti nel sistema lineare delle connessioni ecologiche è rappresentato dalle siepi erborate. Si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree, appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10/15 metri; è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse ed una densità di almeno 50 individui legnosi ogni 100 metri.

## ***AMBITI DI VALORE ECOLOGICO AMBIENTALE***

### ***22. Parchi urbani, giardini ed aree per la fruizione***

Sono i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale che, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala comunale e sovracomunale, nonché le aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il sistema del verde di scala comunale e sovracomunale.

Le aree di cui al presente articolo sono preservate nel loro valore di connettività urbana e sovracomunale e nel patrimonio vegetale esistente.

E' necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

### ***23. Orti urbani***

Costituiscono ambiti destinati ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. In tali ambiti sono ammessi manufatti adibiti al deposito degli attrezzi dei prodotti (non alla dimora di animali da cortile); nel qual caso la superficie minima dell'orto deve essere di 70 mq e il capanno deve avere struttura in laterizio, legname d'opera; tetti a falda in coppi o tegole in laterizio oppure tetti coperti di manto vegetale, infissi in legno.

Per tali ambiti i parametri urbanistico-edilizi previsti sono di 6 mq per ciascuna unità (come sopra definita) di superficie coperta massima, ed un'altezza massima di 2,20 metri.

Le recinzioni dovranno essere realizzate per permettere il passaggio della fauna e microfauna; saranno impiantate recinzioni a maglia larga (circa 20 cm) per permettere il passaggio degli animali. L'attraversamento dovrà essere garantito anche in presenza di muri, con opportune aperture a livello del terreno o con feritoie verticali, sempre a partire dal terreno. La collocazione di una barriera dovrà essere opportunamente posizionata e dimensionata in relazione alla distanza ed alla posizione, tenendo conto che il tipo di recinzione potrà variare a seconda delle specie animali più significative presenti negli habitat a cui la recinzione fa riferimento.

Sono pertanto raccomandate recinzioni naturali, come siepi e simili, continue e senza limitazioni d'altezza oppure palificate in legno. Rispetto a quelle inerti, come muri, cancellate, graticci, reti, le recinzioni "vive" sono formate da elementi vegetali che non solo sono più ecologiche, ma possiedono anche le caratteristiche di filtraggio degli inquinanti e permettono il passaggio degli animali. Le siepi assolvono anche alla funzione di invito e guida verso l'eventuale ecodotto di superamento della barriera.

#### ***24. Sistema delle aree di valore ecologico-ambientale***

E' costituito da aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, connotate come spazi interclusi con elementi ecologici spessi evidenti (presenza arborea ed arbustiva), che mettono o possono mettere in relazione con continuità significativa ambiti territoriali e parti di città diversi per caratteri naturali e condizioni ecologiche. Sono aree caratterizzate da una forte instabilità interna e connotate da forti legami di vicinanza con lo spazio costruito circostante e mantengono il ruolo di continuità con le principali aree di valore naturalistico-ambientale e quelle di valore ecologico-ambientale, garantendo visuali aperte e di connessione con il verde urbano.

Sono da mantenere con funzione di pausa connotativa, in quanto la loro salvaguardia assicura visuali aperte per scandire la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti.

In tali aree sono pertanto escluse funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree ed arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti.

Saranno favoriti tutti gli interventi di disinquinamento, recupero e trasformazione finalizzati alla difesa del suolo permeabile, al ripristino della vegetazione ed alla realizzazione di parchi, giardini ed altre attrezzature di uso pubblico compatibili con il valore ecologico e ambientale che consentano di integrare stabilmente queste aree alla forma ed al funzionamento della città. Sono escluse pertanto installazioni che non utilizzino materiale vegetale.

E' necessario utilizzare piante arboree in numero compreso tra il 10 e il 20% del numero complessivo di piante di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

#### ***25. Elementi, percorsi e connessioni***

Costituiscono importanti elementi, sia di tipo puntuale, sia di tipo lineare che contribuiscono ad arricchire la varietà ambientale della rete ecologica esistente, in quanto ne costituiscono i fondamentali strumenti di connessione.

I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Per i viali urbani con filari e per i percorsi di valore paesaggistico esistenti l'obiettivo è quello della tutela e della conservazione integrale; nei filari alberati urbani gli interventi di manutenzione dovranno tenere conto delle specie arboree tradizionali e in caso di sostituzione dovrà essere garantito nel tempo il ripristino di essenze arboree simili a quelle d'impianto.

Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città.

Negli spazi aperti della Città Storica antica e moderna la scelta di nuove essenze arboree ed arbustive da impiantare dovrà derivare da documentati criteri storici e paesaggistici in relazione a sezioni stradali, fronti degli edifici, spazio d'impianto.

Ulteriori indirizzi e prescrizioni relativi a parametri quantitativi e criteri prestazionali richiesti negli interventi di miglioramento delle alberature urbane esistenti e in quelli per la realizzazione di connessioni lineari alberate di nuovo impianto, in particolare lungo la rete della mobilità dolce, sono contenuti nelle norme tecniche specifiche del Piano dei Servizi.

#### ***26. Sistema delle aree di riqualificazione e rinaturalizzazione***

Al fine della riqualificazione del paesaggio, l'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, prevalentemente lungo i nuovi tratti della rete principale stradale e ferroviaria, in particolare nei tratti

compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano, il PR individua un sistema di aree, in tutto o in parte comprese nelle fasce di rispetto stradale di cui alle presenti norme, destinate ad accogliere i necessari interventi di ambientazione delle infrastrutture.

Le aree verdi di mitigazione sono ambiti consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturali-formi, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri delle infrastrutture esistenti e di progetto.

E' necessario utilizzare piante arboree in numero compreso tra il 10 e il 20% del numero complessivo di piante di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm.

#### ***27. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica***

Riguarda le interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica locale e sovracomunale.

In tali aree debbono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio B del vigente PTCP, come sostituito dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" dell'aggiornamento del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

## TITOLO SETTIMO

### DEFINIZIONI DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione Comunale nell'ambito di piani attuativi e programmi integrati di intervento, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e di quella non residente eventualmente servita.
2. La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso, è approvata con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:
  - previsione di orari e modalità di funzionamento e svolgimento del servizio, in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
  - previsione di tariffe convenzionate e ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel comune.
3. A seconda delle loro caratteristiche, le attrezzature si distinguono in:
  - a. **Attrezzature pubbliche.** Sono immobili di proprietà pubblica destinati durevolmente a servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

Tali immobili vengono realizzati mediante iniziativa pubblica diretta o acquisiti in proprietà, proprietà superficiaria o altro diritto reale di congrua durata dall'Amministrazione Comunale o da altro ente pubblico.
  - b. **Attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.** Sono immobili di proprietà privata destinati durevolmente a servizi di uso e interesse pubblico.

Tali immobili vengono realizzati ad iniziativa privata su aree di proprietà privata, su aree pubbliche assegnate con le procedure previste dalla vigente legislazione di settore, ovvero su aree che, in forza delle convenzioni di strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire convenzionati, vengono cedute all'Amministrazione Comunale dai soggetti attuatori degli interventi, trattenendo la titolarità del diritto di superficie.

Parimenti, non necessitano di convenzione o di atto di asservimento i servizi cosiddetti "in house", svolti da società partecipate dagli enti locali che svolgano la loro attività prevalente a servizio degli stessi e siano soggette a forme di controllo simili a quelle che gli enti dispongono nei confronti dei loro uffici.
  - c. **Attrezzature di interesse sovracomunale.** Le attrezzature di cui alle precedenti lettere "a" e "b" sono considerate di interesse sovracomunale qualora siano previste dalla pianificazione territoriale sovraordinata, siano classificate come tali in atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, rispondano ad esigenze di carattere sovralocale o abbiano un bacino di utenza che supera i confini del territorio comunale.
  - d. **Attrezzature private.** Le attrezzature di cui al primo comma si definiscono private quando non rientrano in una delle categorie indicate alle lettere precedenti.

4. Il Piano dei Servizi conferma la presenza e prevede l'insediamento nel territorio comunale delle seguenti tipologie di aree per attrezzature, secondo quanto specificatamente indicato con apposito simbolo sulla Tavola PS.03. del Piano dei Servizi:

***Servizi per l'Istruzione - I:***

- scuola per l'infanzia (materna)
- scuola primaria (elementare)
- scuola secondaria inferiore (media);

***Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero - C:***

- culturali
- sport
- tempo libero;

***Servizi istituzionali - Is:***

- servizi amministrativi
- servizi per la sicurezza;

***Servizi Sanitari e socio-assistenziali - S:***

- servizi sanitari
- servizi socio-assistenziali per anziani
- servizi socio-assistenziali per giovani;

***Servizi religiosi - Re:***

- edifici per il culto
- immobili e strutture per attività varie;

***Servizi generali e impianti tecnologici - Sg:***

- impianti tecnologici
- servizi cimiteriali
- area di cava

***Residenza sociale - Rs:***

- edilizia residenziale pubblica
- edilizia residenziale comunale

***Verde urbano - V:***

- parco urbano
- verde urbano
- spazi aperti di valore ecologico e ambientale
- verde di mitigazione alla viabilità

***Mobilità - P:***

- parcheggi a servizio della residenza
- parcheggi a servizio delle attività produttive
- nodi di interscambio.

5. Sono inoltre presenti o previste sul territorio le seguenti aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale:

- attrezzature scolastiche e per la formazione
- attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali
- stazione ferroviaria.

6. Ricorrendone i presupposti, l'Amministrazione Comunale consentirà l'insediamento di attrezzature ricadenti nelle seguenti tipologie:

***Attrezzature per l'istruzione:***

- strutture universitarie
- centri di specializzazione professionale
- centri di ricerca;

***Attrezzature per il tempo libero:***

- impianti per lo spettacolo sportivo
- parchi tematici di divertimento, divulgazione scientifica e culturale;

***Attrezzature di interesse comune:***

- centri di servizi e incubatori di imprese
- impianti tecnologici
- altri servizi e attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

## TITOLO OTTAVO

### SPECIE ARBOREE PRESCRITTE

Ai fini della ricostituzione paesaggistica e ambientale, la scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegarsi per interventi sul territorio del Comune dovrà ricadere tra quelle di seguito elencate.

Si prescrive l'utilizzo delle specie autoctone della pianura padana, utilizzabili ai sensi della normativa relativa alla lotta obbligatoria contro il tarlo asiatico.

#### ALBERI AUTOCTONI

<i>Castanea sativa</i>	Castano
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino
<i>Juglans regia</i>	Noce (Asia Minore)
<i>Morus alba</i>	Gelso (Cina)
<i>Morus nigra</i>	Gelso (Cina)
<i>Pinus sylvestris</i>	Pino silvestre
<i>Quercus cerris</i>	Cerro
<i>Quercus robur</i>	Farnia
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbo comune
<i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico

#### ARBUSTI

##### Arbusti autoctoni

<i>Amelanchier ovalis</i>	Pero corvino
<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Calluna vulgaris</i>	Brugo
<i>Cornus mas</i>	Corniolo
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai
<i>Euonymus european</i>	Fusaggine
<i>Frangula alnus</i>	Frangola
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello
<i>Humulus lupulus</i>	Luppolo
<i>Juniperus communis</i>	Ginepro comune
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro
<i>Ramnus catharticus</i>	Spin-cervino
<i>Rubus idaeus</i>	Rovo
<i>Viburnum lantana</i>	Viburno
<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio