

III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdR**art. 1 Oggetto del Piano delle Regole**

- 1.01 Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante. Contiene anche il recepimento e la verifica di indirizzi e prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici. Infine individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.02 Il PdR persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e agricolo-paesaggistico esistenti attraverso la salvaguardia delle caratteristiche tipo-morfologiche e culturali in grado di perpetuare l'identità della Città.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

- 2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con il Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdR ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.
- 3.02 Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdR sono di un unico tipo:
– gli elaborati costituenti il Quadro Regolativo (QR).

- 4.02 Le tavole contrassegnate dalla sigla QR hanno valore prescrittivo e definiscono la disciplina urbanistica della città esistente. Esse sono:
- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:10.000)
 - **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
 - **QR_02 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
 - **QR_03 ASSETTO DEL CENTRO STORICO** (scala 1:500)

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdR deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano (DP).
- 5.02 Il PdR deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
- 5.03 I Piani comunali di settore relativi alle tematiche aria, rumore, mobilità, traffico, colore, orari, nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano il PdR secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative.

art. 6 Modalità di attuazione del PdR

- 6.01 L'attuazione delle previsioni del PdR di norma avviene mediante "interventi diretti" che devono essere promossi nel rispetto degli indici e parametri di seguito fissati per ciascun tessuto. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base di titolo abilitativo (permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività - DIA) il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a DIA) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Tutti gli interventi diretti di recupero edilizio o di nuova costruzione, le cui nozioni risultano di seguito contenute nell'art.9, devono essere progettati tenendo conto delle caratteristiche urbane dei contesti in cui ricadono gli immobili da essi interessati (tipologia degli edifici dell'ambito, altezza degli edifici contermini, allineamenti stradali, linee di gronda, accessi carrabili e pedinali, materiali di costruzione, rivestimenti e intonaci).
- 6.02 Per interventi interessanti aree aventi una superficie continua di estensione superiore a 7.000 mq. È prescritto, ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005, il ricorso a permessi di costruire

convenzionati. Ai fini dell'applicazione della suddetta disposizione non viene attribuita rilevanza all'appartenenza delle aree aventi la suddetta superficie minima ad uno o a più proprietari e quindi, ovviamente, a frazionamenti finalizzati al trasferimento della proprietà intervenuti dopo l'approvazione del presente Piano.

Con le convenzioni che dovranno essere stipulate ai fini del rilascio dei permessi di costruire dovranno essere garantiti il reperimento e la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente occorrenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nonché di aree per l'urbanizzazione secondaria aventi una superficie tale da garantire la dotazione di 25 m²/ab per insediamenti residenziali o pari al 10% della SUL destinata ad altra attività.

- 6.03 Al fine della realizzazione, da parte dei privati, di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti, in applicazione, ove ritenuto dal Comune possibile, della disposizione di cui al comma 2 dell'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia approvata con DPR n. 380 del 2001 e successive modifiche, la formazione del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione oppure alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.
- 6.04 Per la realizzazione degli interventi interessanti immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del Dlgs 42/2004 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre Leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel Dlgs 42/2004 suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permesso di costruire e DIA) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.

art. 7 Aree di pertinenza edificatoria

- 7.01 È area di pertinenza edificatoria di una costruzione quella oggetto di calcolo, in applicazione degli indici di edificabilità previsti dal presente Piano, ai fini della realizzazione della stessa e che ad essa si deve considerare asservita.

- 7.02 È area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che ad esso deve considerarsi asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti dallo strumento stesso e – quando trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.
- 7.03 È consentito il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria; ciò a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni tipo-morfologiche della zona.
- 7.04 Gli indici di edificabilità di un'area possono essere utilizzati una sola volta. Sulle aree che hanno generato la SUL si deve considerare sussistente una servitù non "aedificandi", a seconda dei casi, parziale o totale. Nei casi consentiti dalla disciplina di Legge vigente in materia, gli atti aventi ad oggetto l'asservimento di cui al presente articolo devono essere trascritti, a spese del proprietario o dei proprietari, nei registri immobiliari. Il Comune terrà comunque un elenco degli atti stessi ed una raccolta di essi.
- 7.05 Un'area di pertinenza viene considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una SUL pari a quella massima consentita dal presente PdR. In caso di frazionamenti successivi, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
- 7.06 Ai fini dei vincoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano, si devono assumere come aree di pertinenza edificatoria di un edificio, o di un gruppo di edifici esistenti, l'area di proprietà alla data di adozione del PGT non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo urbanistico edilizio relativo all'edificio o agli edifici stessi.

- 7.07 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 7.08 Rimangono in ogni caso fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del PGT, derivanti dal calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o delle Denunce di Inizio Attività o della formazione degli altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi previsti dalla Legge o dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del PGT o anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale essi risultano preordinati.
- 7.09 Rimangono altresì ferme tutte le impegnative aventi ad oggetto cessioni di aree al Comune e/o asservimenti di aree ad uso pubblico che, alla data di adozione del PdR, non hanno ancora trovato esecuzione mediante i necessari atti di trasferimento di proprietà o di costruzione di servitù di uso pubblico.

art. 8 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

- 8.01 Le destinazioni d'uso previste nei "Tessuti", di cui al Titolo III, sono articolate nelle sei classi funzionali di cui al precedente "Glossario"; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico urbanistico Cu. Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni (tutte, tranne quelle escluse).
- 8.02 Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente segnalate all'interno delle "Destinazioni d'uso con relativo carico urbanistico (Cu)" costituenti il "Glossario", l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste nel "Glossario", con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
- 8.03 La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del

presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

- 8.04 Ai sensi dell'art. 52, comma 1 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento.
- 8.05 Ai sensi dell'art. 52, comma 2 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 8.06 Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento della quantità di parcheggi prevista dal Carico urbanistico Cu, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle presenti norme per la nuova destinazione. Qualora il cambio di destinazione d'uso non interessi una SUL superiore a 600 m² è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e non è richiesto il reperimento di quelli privati. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.
- 8.07 Non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita articolate nella forma di centri commerciali di cui al Dlgs 114/1998 e successive modifiche e integrazioni o dai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio. Per le medie strutture di nuovo insediamento non sono ammesse superfici di vendita superiori agli 800 m². È fatto salvo il diritto delle attività autorizzate e attive alla data di approvazione del PGT ad articolarsi nella forma della media struttura centro commerciale purché ciò avvenga senza incremento della superficie di vendita e senza modifica dell'articolazione per settore merceologico.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 9 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

- 9.01 La definizione delle categorie d'intervento è disciplinata dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale individua sei differenti modalità intervento:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione urbanistica.
- 9.02 Le modalità di intervento del precedente art. 9.01 e di seguito specificate si applicano a tutti i tessuti e le zone del PdR esclusi i tessuti della Città Storica per cui valgono le "Classi di categorie di intervento" specificate al successivo art. 10.
- 9.03 Sono interventi di manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera a) della LR 12/2005, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
- 9.04 Sono interventi di manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b) della LR 12/2005, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- 9.05 Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c) della LR 12/2005, gli

interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 9.06 Sono interventi di ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 9.07 Si distinguono quattro sottocategorie di ristrutturazione edilizia:
- ristrutturazione edilizia 1 (RE 1): ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, volume e sagoma;
 - ristrutturazione edilizia 2 (RE 2): ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti;
 - ristrutturazione edilizia 3 (RE 3): ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma;
 - ristrutturazione edilizia 4 (RE 4): demolizione e ricostruzione senza variazione di SUL, sagoma e area di sedime.
- 9.08 Sono interventi di nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della LR 12/2005, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- la demolizione e ricostruzione (DR) degli edifici, con variazione di SUL, sagoma e area di sedime;
 - l’ampliamento (AMP) di un edificio all’esterno della sagoma esistente o in altezza, compresa anche la realizzazione di manufatti o di opere accessorie all’interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse;
 - la nuova edificazione (NE) di edifici su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie.
- 9.09 Sono interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell’art. 27, comma 1 lettera f) della LR 12/2005, gli interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 9.10 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione (D) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l’eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.
- 9.11 Gli interventi di categoria RE e AMP che portino, ai sensi delle presenti NA, ad un superamento della SUL consentita dall’indice di edificabilità fondiaria EF o dell’indice di copertura IC, sono da considerarsi una tantum e comportano atto d’obbligo registrato e trascritto.

art. 10 Classi di categorie di intervento per la Città Storica

- 10.01 Nella Città Storica, come indicato nella tavola QR_03 Assetto del Centro Storico, verranno applicati i principi delle “Classi di categorie di intervento” che si articoleranno nel seguente modo: Conservazione e Recupero (CeR), Ristrutturazione (R) e Trasformazione (T). Sono identificati anche gli immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione (D), gli accessori che possono essere demoliti e i percorsi pedonali o ciclabili da valorizzare e da conservare.
- 10.02 CeR – Conservazione e Recupero, a questa classe appartengono le seguenti modalità d’intervento: manutenzione ordinaria (MO),

manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC). Tale classe prevede interventi poco invasivi e che puntano alla salvaguardia e al ripristino del patrimonio storico. La classe seleziona interventi che, a prescindere dalla scelta puntuale di modificazione storica o filologica del fabbricato, rispondano ai criteri di conservazione e recupero in un'ottica di mantenimento strutturale dell'immobile.

- 10.03 R – Ristrutturazione, a questa classe appartiene la modalità di ristrutturazione edilizia divisa in ristrutturazione edilizia 1 (RE 1), ristrutturazione edilizia 2 (RE 2), ristrutturazione edilizia 3 (RE 3) e ristrutturazione edilizia 4 (RE 4). Tale classe media tra la conservazione integrale dell'edificio e la sua totale modificazione determinando sostanzialmente la possibilità di intervenire sia parzialmente che totalmente nella modificazione dello spazio costruito. Contemporaneamente, però, tale classe permette, attraverso le quattro specificazioni, di donare un nuovo assetto all'edificio sia in termini di SUL che di volume.
- 10.04 T – Trasformazione, a questa classe appartengono le seguenti modalità d'intervento: demolizione e ricostruzione (DR), ampliamento (AMP) e ristrutturazione urbanistica (RU). Tale classe è la più permissiva in quanto oltre alla demolizione e ricostruzione può prevedere la totale ricomposizione dell'assetto urbanistico. Questa classe apre la possibilità di risistemare totalmente lo spazio urbano modificando sia gli spazi edificati e le loro pertinenze, sia l'assetto stradale esistente.
- 10.05 Le Classi di categorie di intervento rispondono ad una logica di "progressione dell'intervento edilizio". Qualora ad un tessuto della Città Storica venga attribuita la Classe di categoria di intervento R in esso possono essere concesse anche le categorie di intervento ammesse nella classe CeR. Analogamente, qualora ad un tessuto venga attribuita la classe T in esso possono essere concesse le modalità di intervento contenute nelle Classi CeR e R.

art. 11 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

- 11.01 Alle categorie d'intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: risanamento ambientale (RSA) e miglioramento bio energetico (MBE).
- 11.02 Risanamento ambientale (RSA) comprende l'insieme di interventi finalizzati ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei suoli inquinati. Tali interventi sono disciplinati dalla specifica normativa nazionale e regionale.
- 11.03 Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bio-climatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bio-architettura, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

III. TITOLO – Sistema insediativi**art. 12 Articolazione e componenti del Sistema insediativo**

12.01 Le componenti del Sistema insediativo sono articolate in riferimento alle seguenti parti di città, contraddistinte da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi:

– **Città Storica**

– **Città Consolidata**

– **Città Diffusa**

12.02 Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dalla parte di città abitualmente definita "centro storico", nel suo nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo e dai singoli manufatti presenti nel territorio comunale che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato che hanno assunto nella memoria degli abitanti di Valle Lomellina.

12.03 Per Città Consolidata si intende la parte di città esistente, composta dall'impianto di Valle Lomellina nel suo sviluppo attorno al nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo alla città realizzata nella seconda metà del XX secolo, completamente definita nei caratteri morfologici e funzionali.

12.04 Per Città Diffusa si intende la parte di città esistente è parzialmente configurata, che presenta alcune criticità ecologiche e ambientali e che necessita quindi di interventi di consolidamento e di riqualificazione ambientale.

CAPO 1 – Città Storica**art. 13 Obiettivi e componenti della Città Storica**

13.01 Nella Città Storica gli interventi edilizi e urbanistici saranno finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione di specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l’eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ecc.);
- la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché del tessuto produttivo ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali);
- il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
- la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, oppure organismi edilizi autonomi;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.

CAPO 2 – Città Consolidata**art. 14 Obiettivi e componenti della Città Consolidata**

- 14.01 Nella Città Consolidata gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
 - la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- 14.02 La Città Consolidata si articola nelle seguenti componenti:
- Tessuti
 - Verde privato
- 14.03 Gli obiettivi di cui al precedente articolo 14.01 vengono perseguiti prevalentemente tramite intervento diretto.

art. 15 Norme generali per i Tessuti della Città Consolidata

- 15.01 Per i Tessuti della Città Consolidata si intendono le parti urbane riconducibili a regole omogenee d’impianto soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra edificato e spazi pubblici.
- 15.02 I Tessuti della Città Consolidata individuati sono i seguenti:
- a. Tessuto chiuso ad alta densità** comprende gli insediamenti più antichi dopo quelli storici, con edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi e la cui destinazione è prevalentemente residenziale, con una presenza, tipica dei borghi rurali, di funzioni agricole produttive, oggi dimesse o sottoutilizzate.
- b. Tessuto aperto a medio-alta densità** comprende parti di città costruite tra la seconda metà del XIX secolo e la metà del XX secolo; in tale tessuto non scompaiono gli isolati chiusi, però alcuni edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, con una presenza, tipica dei borghi rurali, di funzioni agricole produttive, oggi dimesse o sottoutilizzate.

c. Tessuto aperto a medio-bassa densità comprende parti di città costruite nella seconda metà del XX secolo; in tale tessuto non scompaiono gli isolati chiusi, però alcuni edifici si dispongono liberamente nelle loro aree di pertinenza; anche in questo caso la funzione prevalente è quella residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari.

d. Tessuto a impianto unitario comprende parti di città a destinazione residenziale, quasi esclusivamente costituite da edifici mono e bifamiliari, prevalentemente residenziali, realizzate sulla base di un progetto unitario oppure Piani di Lottizzazione convenzionata.

e. Tessuto per attività produttive comprende parti di città quasi esclusivamente utilizzate per attività produttive, con edifici a tipologia prevalente a capannone monoplanare.

f. Tessuto per attività commerciali relativo a piccoli e medi contenitori delle attività commerciali, alcuni caratterizzati da forti discontinuità morfologiche con il contesto.

- 15.03 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici industriali o attrezzature tecnologiche dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni, previo intervento di bonifica secondo il requisito aggiuntivo di miglioramento ecologico-ambientale RSA di cui al precedente 11.02. In ogni caso, anche se la SUL esistente risulta superiore a quella edificabile in base all'indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata l'intera SUL esistente o potrà essere utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto. Negli interventi che interessano edifici industriali dismessi o edifici già adibiti ad attività artigianali, anche se utilizzati con diverse funzioni è possibile derogare all'indice di permeabilità IP.
- 15.04 Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE, come definiti nel precedente art. 9, sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo art. 16.

- 15.05 Nei tessuti della Città Consolidata sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
- 15.06 Nei tessuti della Città Consolidata sono escluse, ad eccezione delle funzioni esistenti e salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui al successivo art. 16, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":
- Funzioni commerciali con Cu M e Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa, ad eccezione del "Tessuto per attività commerciali" nel quale l'esclusione riguarda solo le funzioni commerciali con superficie di vendita maggiore di 800 m²;
 - Funzioni produttive e manifatturiere, ad eccezione del "Tessuto per attività produttive";
 - Funzioni turistico ricettive, tranne la funzione "Strutture alberghiere" (U5/1)
 - Funzioni agricole.
- 15.01 Nei tessuti della Città Consolidata debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario" con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.
- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
 - Nei casi di interventi di nuova costruzione (NC):
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m
 - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari;
 - è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;

- distanze dalle strade (DS) = 5,00 m ad eccezione del "Tessuto chiuso ad alta densità", del "Tessuto aperto a medio-alta densità" di cui ai successivi artt.17 e 18.

15.02 Al fine di incentivare gli interventi di MBE, di cui al precedente art. 11.03, all'interno dei tessuti della Città Consolidata, viene prevista la concessione in via alternativa della riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria oppure di un incremento di volumetria in misura non superiore al 15% di quella ammessa. L'individuazione della premialità deve essere richiesta dagli interessati al competente Dirigente nella fase di redazione del progetto. La scelta tra le due premialità di cui sopra verrà fatta dal Dirigente stesso in applicazione dei criteri di cui al capitolo "Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico" della Relazione al PdR.

art. 16 Tessuti della Città Consolidata

16.01 La Città Consolidata si compone di sei Tessuti, e delle zone a Verde privato".

art. 17 Tessuto chiuso ad alta densità

17.01 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
- Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.

17.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP si attuano rispettando le seguenti condizioni:

- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal

computo della SUL”, deve essere contenuto entro il limite consentito dall’indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, qualora l’edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 20% della SUL esistente per gli interventi di categoria RE 3 e al 15% della SUL esistente per gli interventi di categoria AMP.

– l’intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell’edificio.

- 17.03 Gli interventi di categoria DR si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 1,00 m²/ m² (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità IP = 10%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m. Per gli isolati prospicienti almeno su un fronte urbano in cui sono presenti edifici con altezza superiore a 9,00 m, l’altezza massima H consentita è di 9,00 m.

- 17.04 Gli interventi di categoria NE si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria EF = 1,00 m²/ m²

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m

Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari sui confini interni

Dar = 1 arbusto/200 m² SF

- 17.05 Oltre a quanto disposto, sono anche escluse le seguenti destinazioni d’uso:

– “Artigianato di servizio all’auto” (U3/3b)

– Funzioni terziarie con Cu A

art. 18 Tessuto aperto a medio-alta densità

- 18.01 In tutti i tessuti della Città Consolidata sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 4, come definiti nel precedente art. 9; inoltre sono ammessi gli interventi di cui alle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 18.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità fondiaria EF o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 20% della SUL esistente;
 - l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.
- 18.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m² (con EF esistente non superiore a tale indice)
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m
- Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari sui confini interni
 Dar = 1 arbusto/100 m² SF
- 18.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m²
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Altezza massima H = altezza preesistente o comunque non superiore a 9,00 m
- Da = 1 albero/200 m² SF potenziando i filari sui confini interni
 Dar = 1 arbusto/200 m² SF

- 18.05 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- “Artigianato di servizio all'auto” (U3/3b)
 - Funzioni terziarie con Cu A
- 18.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
 - la loro altezza massima non può superare i 3,00 m;
 - la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m² ogni 2 m² di SUL esistente.
- 18.07 Nel Tessuto aperto a medio-alta densità contrassegnato da apposita simbologia nella tavola QR_01 Assetto della città esistente, è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali alimentari con superficie di vendita non superiore a 800 m², con indici e parametri specificati ai commi del successivo art. 22 delle NA.

art. 19 Tessuto aperto a medio-bassa densità

- 19.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 9.00 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 19.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommato agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal computo della SUL”, deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di Edificabilità Fondiaria EF o in alternativa,

qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 25% della SUL esistente.

– L'ampliamento (AMP) per edifici con distanza dalla strada DS inferiore o uguale a 5,00 m può avvenire senza l'arretramento previsto dal tessuto di appartenenza.

– L'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda, etc.) e della tipologia dell'edificio.

19.03 33.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità $IP = 40\%$

Altezza massima $H = 9,00 \text{ m}$

$Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$

$Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$

19.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 40\%$

altezza massima $H = 9,00 \text{ m}$

$Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$

$Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ SF}$

19.05 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

– "Artigianato di servizio all'auto" U3/3b

– Funzioni terziarie con Cu A

19.06 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

– le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;

– la loro altezza massima non può superare i m 3,00;

– la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m^2 ogni 2 m^2 di SUL esistente.

art. 20 Tessuto a impianto unitario

- 20.01 In questo Tessuto non sono consentiti interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e NE.
- 20.02 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli , sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- “Artigianato di servizio all'auto” (U3/3b)
 - Funzioni terziarie con Cu A
- 20.01 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:
- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
 - la loro altezza massima non può superare i. 3,00 m;
 - che la loro superficie sia contenuta entro 1 m² ogni 3 m² di SUL esistente.

art. 21 Tessuto per attività produttive

- 21.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 21.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente
- 21.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel “Glossario” alla voce “Elementi esclusi dal

computo della SUL”, deve essere contenuto entro il limite consentito dall’Indice di copertura IC o in alternativa, qualora l’edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 10% della SUL esistente.

- 21.04 Gli interventi di categoria DR, che possono avere ad oggetto il recupero dell’intera SUL esistente, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di copertura IC = 50% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 10,00 m esclusi i volumi tecnici

Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/ 200 m² SF

- 21.05 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di copertura IC = 50%

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 12,80 m esclusi i volumi tecnici

Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/200 m² SF

- 21.06 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d’uso:

– Funzioni residenziali, tranne la residenza del titolare dell’azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;

– Funzioni terziarie con Cu A e Cu M limitatamente alle funzioni “Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative” (U3/4) e “Attrezzature socio-sanitarie” (U3/6).

- 21.07 Prescrizioni specifiche. Gli impianti industriali classificati nel presente Tessuto che saranno dismessi nel corso dell’attuazione del PGT, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR utilizzando gli indici e le destinazioni d’uso previste nel presente art. 35; qualora tali impianti siano compresi, confinanti o prossimi con i Tessuti di cui ai precedenti artt. 17, 18, 19 e 20 o con Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, le destinazioni d’uso

insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi tessuti e per gli stessi Ambiti di Trasformazione. L'attribuzione degli indici da altri tessuti o AT avviene secondo un criterio di prevalenza.

- 21.08 Al fine della quantificazione della Superficie permeabile SP è computabile la superficie per la quale si prevede la raccolta in una rete separata ed il convogliamento negli strati superficiali del sottosuolo delle acque di copertura, secondo le modalità e le prescrizioni emanate dagli organi competenti.

art. 22 Tessuto per attività commerciali

- 22.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 9.00 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 22.02 Negli interventi di categoria RE 2, qualora l'indice di copertura degli edifici esistenti superi l'indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente.
- 22.03 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di copertura IC o in alternativa, qualora l'edificio esistente comporti un indice EF maggiore a quello del tessuto, non può essere superiore al 10% della SUL esistente;
 - la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 m².

– non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del Dlgs 114/1998 e successive modifiche ed integrazioni;

– è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali nel settore alimentare in attività alla data di adozione del presente PTG e dei loro subentranti per atto tra vivi o per causa di morte a proseguire l'attività stessa con le modalità utilizzate fino a quella data, purché ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici di vendita esistenti e nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico-ambientale e dalle norme igienico-sanitarie.

22.04 Con gli interventi di categoria DR è possibile recuperare l'intera SUL esistente e si applicano le prescrizioni relative agli interventi di categoria RE 3 e AMP , utilizzando i seguenti indici e parametri:

Indice di copertura IC = 40% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 10,00 m

Da = 1 albero/200 m² SF, potenziando i filari sui confini interni specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/200 m² SF

22.05 In tutti i casi di incremento di SUL la verifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, deve essere effettuata sull'intera superficie commerciale esistente, anche se comprendente più edifici non contigui.

22.06 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni, indici e parametri:

– la superficie di vendita di ogni esercizio non può essere superiore a 800 m²;

– non sono consentite strutture commerciali alimentari di dettaglio relative a medie e grandi strutture anche raggruppate in centri commerciali di cui all'art. 4 del Dlgs. 114/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Indice di copertura IC = 40%

Indice di permeabilità IP = 20%

Altezza massima H = 10,00 m

Da = 1 albero/200 m² SF , potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole

Dar = 1 arbusto/200 m² SF

- 22.07 Oltre a quanto disposto nei precedenti articoli, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;
 - Funzioni terziarie con Cu A;
 - Funzioni produttive e manifatturiere con esclusione del commercio all'ingrosso.
- 22.08 È sempre consentita la ricollocazione di attività commerciali già presenti in altri tessuti, nel rispetto dei limiti delle superfici di vendita indicati agli articoli precedenti. Sull'area di origine dell'attività commerciale trasferita potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall'articolo delle NA relative all'area stessa.

art. 23 Verde privato

- 23.01 Il Verde privato comprende orti e giardini, la conservazione dei quali rappresenta un obiettivo irrinunciabile dal punto di vista ecologico e da quello paesaggistico.
- 23.02 Nelle aree così classificate non sono consentite nuove costruzioni (NC), con l'eccezione di recinzioni, di piscine scoperte, di edifici destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto.
- Per tali edifici è consentita un'edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura IC = 5% e un'altezza non superiore a 3,20 m; i caratteri costruttivi e morfologici degli stessi edifici dovranno inoltre essere idonei alle indicazioni dell'UTC.

CAPO 3 – Città Diffusa**art. 24 Obiettivi e componenti della Città Diffusa**

- 24.01 Nella Città Diffusa gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la “manutenzione qualitativa” del patrimonio edilizio esistente, consentendo tutti gli interventi di recupero dello stesso, ma anche quelli di adeguamento e ampliamento, con l’obiettivo di corrispondere agli interessi della popolazione insediata;
 - il consolidamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso la realizzazione di nuovi insediamenti;
 - il superamento delle carenze ecologico-ambientali oggi presenti con l’adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie e il miglioramento dell’inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e previsti.
- 24.02 La Città Diffusa si articola per Tessuti.
- 24.03 Gli obiettivi di cui al precedente 24.01 vengono prevalentemente perseguiti tramite intervento diretto.

art. 25 Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa

- 25.01 Per i Tessuti della Città Diffusa si intendono le tipologie di insediamenti periurbani con carattere prevalentemente residenziale, non identificabili come insediamenti sparsi o agricoli.
- 25.02 I Tessuti della Città Diffusa sono i seguenti:
- a. Tessuto non Tessuto**, che comprende insediamenti prevalentemente residenziali, caratterizzati da una densità assai bassa e dall’occupazione di una notevole estensione di territorio, con tipologia prevalentemente monofamiliare e lotto pertinenziale destinato a orticoltura;
 - b. Tessuto delle Cascine**, che comprende gli insediamenti rurali (cascine) presenti all’interno del territorio Comunale.
- 25.03 In tutti i Tessuti della Città Diffusa sono consentiti, salvo diversa indicazione specifica, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE 1, RE 3. Inoltre sono sempre consentiti gli interventi di categoria DR quando interessano edifici agricoli o artigianali; in ogni caso, anche se la SUL esistente risulti superiore a quella edificabile in base all’indice EF prescritto per ogni tessuto, potrà essere recuperata

l'intera SUL, ovvero potrà essere utilizzato l'indice di Edificabilità fondiaria EF previsto per gli interventi di categoria NE per ogni tessuto.

Gli interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP e NE sono consentiti alle condizioni stabilite nei singoli tessuti di cui al successivo articolo 26 e si attuano con modalità diretta.

25.04 Nei Tessuti della Città Diffusa sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

25.05 Nel "Tessuto non Tessuto" sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli tessuti di cui ai successivi artt. 27 e 28, le seguenti destinazioni d'uso, come definite nel "Glossario":

- Funzioni commerciali con Cu A e Cu M e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
- Funzioni terziarie tranne la destinazione d'uso "Pubblici esercizi" (U3/1)
- Funzioni produttive e manifatturiere;
- Funzioni turistico ricettive;
- Funzioni agricole.

Nel Tessuto delle cascine sono escluse le funzioni di seguito specificate al successivo art. 28.

25.06 Nei Tessuti della Città Diffusa debbono essere rispettate le distanze tra i fabbricati prescritti dall'articolo 9 del DI 1444/1968, come definite nel "Glossario". Con esclusione delle distanze relative alle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo.

- Nei casi di interventi di recupero:
 - distanze tra i fabbricati (DF) e distanze tra i confini (DC) non inferiori a quelle preesistenti.
- Nei casi di interventi di nuova costruzione:
 - distanze dai confini (DC) = 5,00 m
 - è ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre su qualsiasi porzione di segmento di confine, o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, ovvero in base ad accordo scritto con i proprietari confinanti, da trasciversi nei registri immobiliari;

- è ammessa la costruzione a confine delle cabine elettriche secondarie e delle autorimesse con altezza non superiore a 3,00 m compreso il colmo;
 - distanze dalle strade (DS) = 5,00 m
- 25.07 Gli incentivi per interventi di Miglioramento Bio Energetico (MBE) all'interno dei tessuti della Città Diffusa vengono premiati attraverso un incremento di volumetria (in misura non superiore al 15% della volumetria concessa).

art. 26 Tessuti della Città Diffusa

- 26.01 La Città Diffusa si articola in due Tessuti di seguito elencati e specificati.

art. 27 Tessuto non Tessuto

- 27.01 Oltre agli interventi delle categorie di cui al precedente art. 25.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2)
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 27.02 Gli interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria EF o entro il 20% della SUL esistente;
 - l'intervento consentito dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto ambientale.
- 27.03 Gli interventi di categoria DR devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (con EF esistente non superiore a tale indice)

Indice di permeabilità $IP = 80\%$

Altezza massima $H = 7,50 \text{ m}$

$Da = 2$ alberi/100 m^2 SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle strade d'accesso agli edifici

$Dar = 2$ arbusti/100 m^2 SF

27.04 Gli interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di Edificabilità fondiaria $EF = 0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 80\%$

Altezza massima $H = 7,50 \text{ m}$

$Da = 2$ alberi/100 m^2 SF potenziando i filari sui confini esterni e sulle

strade d'accesso agli edifici

$Dar = 2$ arbusti/100 m^2 SF

27.05 Prescrizioni specifiche: gli interventi dovranno garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di scarichi civili, adottando, se necessario, anche particolari accorgimenti per la salvaguardia delle acque di falda e di superficie. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;
- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m;
- la loro superficie deve essere contenuta entro 1 m^2 ogni 2 m^2 di SUL esistente.

art. 28 Tessuto delle Cascine

28.01 Sono consentiti solo gli interventi di categoria MO ed MS.

28.02 Le funzioni escluse nel Tessuto delle Cascine sono:

- Funzioni commerciali con Cu A e Cu M;
- Funzioni terziarie tranne le destinazioni d'uso U3/1, U3/2, U3/3a e U3/3b;
- Funzioni produttive e manifatturiere.

IV. TITOLO – Sistema ambientale e agricolo**art. 29 Articolazione delle componenti del Sistema ambientale e agricolo**

- 29.01 Sono componenti del Sistema ambientale e agricolo:
- le aree non comprese nelle zone IC della ZPS
 - le aree agricole
- 29.02 Concorrono al Sistema ambientale le aree a Verde privato e a Verde pubblico come disciplinate dalle norme contenute nel PdS e nel precedente Sistema insediativo di cui al Titolo III del PdR.
- 29.03 Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della "Rete ecologica" disciplinate dal PdS.

art. 30 Tessuto delle zone agricole

- 30.01 Riguardano le aree comprese nella Zona IC vigente alla data di adozione del presente PGT, ancora prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PGT esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi.
- 30.02 Fanno eccezione gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data del 1 settembre 1967, con residenza comprovata tramite idoneo certificato di residenza storico o prova dell'accatastamento di fabbricato residenziale anteriore a tale data.
- 30.03 Nel Tessuto delle zone agricole si applicano le disposizioni di cui agli artt. 59, 60 e 62 della LR 12/2005. Il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova edificazione dei manufatti indicati all'art. 59 della LR 12/2005 è subordinato in particolare alla verifica dei requisiti soggettivi indicati all'articolo 60 della stessa LR 12/2005; la richiesta di costruzione di nuovi edifici o attrezzature, o l'ampliamento di quelli esistenti deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla Legge regionale prima citata.
- 30.04 Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

- 30.05 In queste zone il PGT si attua per intervento diretto, utilizzando le categorie MO, MS, RC, RE 1, RE 4, DR, NE e AMP. Al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.
- 30.06 Gli interventi di nuova costruzione (categorie DR, NE e AMP) si attuano utilizzando i seguenti indici e parametri:
 Indice di Edificabilità fondiaria EF = 0,01 m²/ m² per le residenze agricole e le attrezzature agrituristiche
 Indice di copertura IC = 10% per le attrezzature produttive
 Altezza massima H = 8,00 m (ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi)
- 30.07 Nel Tessuto delle zone agricole sono consentite tutte le Funzioni agricole elencate nel "Glossario" e in particolare:
- "Abitazioni agricole" (U6/1)
 - "Impianti e attrezzature per la produzione agricola" (U6/2)
 - "Impianti produttivi agro - alimentari" (U6/3)
 - "Strutture agrituristiche" (U6/4)

art. 31 Bonifica dei terreni

- 31.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente è individuata l'area inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12, art. 17 del Dlgs 22/1997 e/o sottoposte agli interventi di bonifica effettuati attraverso il raggiungimento degli obiettivi di cui al DGR n. VI/17252 del 1996. Tale area è sottoposta al rispetto della legislazione vigente in materia.

art. 32 Vincolo storico-artistico

- 32.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente e nella tavola QR_03 Assetto del centro storico, sono individuati gli immobili vincolati come beni culturali ai sensi del Dlgs 42/2004.
 Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prescritta dal Dlgs 42/2004.

art. 33 Siti di Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale

- 33.01 Nella tavola QR_01 Assetto della città esistente è individuato il Sito di Importanza Comunitaria SIC "Garzaia di S. Alessandro IT2080006", posto al margine nord orientale del territorio comunale tutto ricompreso nella ZPS "IT2080501 Risaie della Lomellina". Per tali zone si rimanda alla specifica normativa in materia.
- 33.02 Ai sensi del Decreto n. 9163 del 16 settembre 2009 della Regione Lombardia che esprime parere positivo per la Valutazione di Incidenza dei PGT, si evidenzia la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza gli eventuali interventi consentiti dal PdR che ricadono all'interno o in prossimità di SIC e ZPS e che possono determinare incidenze dirette o indirette sui siti della Rete Natura 2000.

V. TITOLO – Norme finali e transitorie**art. 34 Norme finali**

- 34.01 L'edificabilità una tantum concessa a vario titolo con le disposizioni contenute agli articoli precedenti per i vari tessuti, non può essere utilizzata qualora sia già stato realizzato un intervento di ristrutturazione RE 2, RE 3 o di nuova costruzione NC.
- 34.02 Ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater della LR 12/2005 non è ammessa la trasformazione a fini abitativi dei sottotetti degli edifici ricadenti negli AT e di quelli previsti dai PAC o PII realizzati negli AT.
- 34.03 Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni imposte dall'Indagine Geologica ai sensi della Legge regionale n. 41 del 24 novembre 1997, nonché dall'aggiornamento relativo all'integrazione allo studio geologico del territorio comunale secondo la DGR Lombardia n. 8 del 28 maggio 2008 (Aggiornamento dei "criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1 della LR 12/2005") riportate nella tavola QC_05 Vincoli del Documento di Piano. In particolare si rimanda alla classificazione del territorio nelle classi di fattibilità indicate e specificate nella relazione dello studio geologico.

art. 35 Norma di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. del DI n. 1444 del 2 aprile 1968 e i tessuti del PdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DP

- 35.01 Le zone territoriali omogenee previste dal DI 1444/1968, e di seguito specificate, sono assimilabili ai tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa oltre che alle aree a servizi disciplinati dal PdS, nel seguente modo:
- Zona A: tutti i tessuti della Città Storica;
 - Zona B: Tessuto chiuso ad alta densità, Tessuto aperto a medio-alta densità, Tessuto aperto a medio-bassa densità, Tessuto a impianto unitario, Verde privato, Tessuto non tessuto, Tessuto delle Cascine, Tessuto per attività produttive, Tessuto per attività commerciali;

- Zona B: Trasformazioni strategiche di scala territoriale, (disciplinata dal DP);
- Zona C: Ambiti di Trasformazione ambientale;
- Zona D: Ambiti di Trasformazione per attività; Ambiti di Rilevanza per lo sviluppo di attività produttive (disciplinati dal DP);
- Zona E: Tessuto delle Zone agricole;
- Zona F: tutte le componenti disciplinate dal PdS.

art. 36 Norme transitorie per aree a pianificazione esecutiva definita

- 36.01 Nell'elaborato QR_01 Assetto della città esistente sono individuate le aree a pianificazione esecutiva definita, ovverosia le aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del presente PGT che risultano già attuati, in corso di attuazione o da attuare.
- 36.02 Tali aree appartengono alla Città Consolidata in coerenza con la convenzione sottoscritta dalle parti o comunque, nei casi di convenzione non ancora stipulata entro la data di adozione del PGT, in coerenza con lo strumento attuativo approvato.
- 36.03 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti hanno già trovato integrale attuazione si applica la disciplina del tessuto del PdR nel quale ricadono.
- 36.04 Per le aree a pianificazione esecutiva definita per le quali le previsioni degli strumenti esecutivi suddetti non hanno ancora trovato, in tutto o in parte, attuazione il presente PdR recepisce la disciplina dei relativi strumenti urbanistici esecutivi approvati e, a seconda dei casi, già convenzionati o ancora da convenzionare, ai fini della loro attuazione.
- 36.05 Per le aree di cui al precedente 36.04, per le quali all'atto della scadenza del termine di efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi ad esse relativi non risulteranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste e o non risulterà intervenuto l'adempimento di obbligazioni assunte con le convenzioni stipulate, gli interventi di edificazione previsti dagli strumenti esecutivi stessi e dal presente PdR saranno subordinati, a seconda del grado di attuazione dello strumento urbanistico non più efficace:

- all’approvazione di un nuovo Piano Attuativo Comunale e alla stipulazione della relativa convenzione;
- oppure soltanto alla stipulazione di una convenzione finalizzata al tempestivo superamento degli inadempimenti suddetti;
- oppure ancora al tempestivo adempimento di obbligazioni di non particolare rilievo ancora da ottemperare.

art. 37 Norme transitorie per l’applicazione degli incentivi della LR 13/2009

37.01 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.