

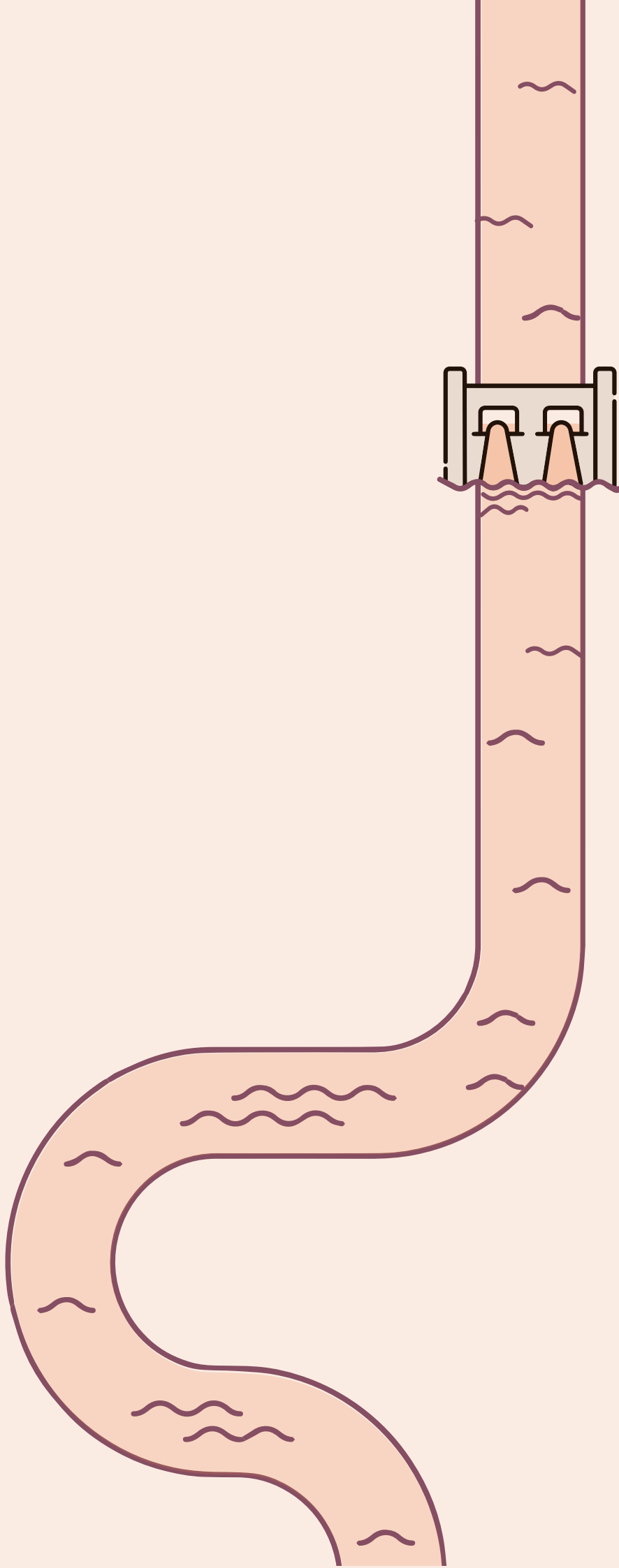
PGT

Variente generale

marzo 2026

Piano delle Regole
Norme di attuazione

Adottato con delibera C.C.... del ...
Approvato con delibera C.C. ... del ...



CREDITS

SINDACO

Diego Torri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, VIABILITÀ E LAVORI PUBBLICI

Stefano Crespi

UFFICIO DI PIANO

Marco Chiera (Dirigente Area Tecnica), Marco Colombo (Responsabile settore Pianificazione del Territorio), Elide Crippa

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Cristina Trevia, Marta Zarantoniello,

Elena Corsi [Consulenti esterne]

Valutazione Ambientale Strategica: Francesca Boeri, Evelina

Saracchi [Staff PIM], Ilaria Bardini [Consulente esterna]

IST_35_24_ELA_TE04

Sommario

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI 8

Art. 1. Natura e contenuti.....	8
Art. 2. Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata.....	8
Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole.....	8

TITOLO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO COMUNALE 9

CAPO I. DISPOSIZIONI COMUNALI.....	9
Art. 4. Definizioni e parametri urbanistici.....	9
Art. 5. Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade.....	10
Art. 6. Destinazioni d'uso.....	11
CAPO II. VINCOLI E TUTELE.....	12
Art. 7. Disposizioni generali.....	12
Art. 8. Vincoli geologici e idrogeologici.....	13
Art. 9. Vincoli storico-architettonici, ambientali e paesaggistici.....	13
Art. 10. Zone e fasce di rispetto.....	13
CAPO III. DISCIPLINA GENERALE.....	14
Art. 11. Criteri generali per l'attuazione degli ambiti del Piano delle Regole.....	14
Art. 12. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti.....	15
Art. 13. Perequazione e compensazione urbanistica.....	16
Art. 14. Disciplina degli incentivi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale.....	17
Art. 15. Disciplina del recupero a fini abitativi di vani, locali, sottotetti, interrati e seminterrati.....	17
Art. 16. Disciplina dei parcheggi pertinenziali.....	18

TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA 18

CAPO I. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	18
Art. 17. Classificazione del territorio comunale.....	18
Art. 18. Ambiti interessati dal Parco Regionale Adda Nord.....	19

CAPO II. DISCIPLINA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	19
Art. 19. Obiettivi.....	19
Art. 20. Modalità di intervento.....	20
Art. 21. Destinazioni d'uso degli edifici nei nuclei di antica formazione	21
Art. 22. Incentivazioni per i nuclei di antica formazione	21
CAPO III. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	22
Art. 23. Tessuto residenziale a bassa densità.....	22
Art. 24. Tessuto residenziale a media densità	23
CAPO IV. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE.....	23
Art. 25. Tessuto produttivo a media densità.....	23
Art. 26. Tessuto produttivo ad alta densità	24
CAPO V. DISCIPLINA DELLE AREE NON URBANIZZATE.....	25
Art. 27. Disciplina generale di tutela dei caratteri paesaggistici e ambientali	25
Art. 28. Aree agricole	26
Art. 29. Aree Agricole di interesse Strategico.....	26

TITOLO IV. ATTIVITÀ COMMERCIALI 27

CAPO I. DEFINIZIONI.....	27
Art. 30. - Destinazione d'uso commerciale e assimilate	27
CAPO II. CLASSIFICAZIONE E DOTAZIONI.....	27
Art. 31. - Classificazione delle attività commerciali	27
Art. 32. - Criteri di ammissibilità	28
Art. 33. - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo.....	28
Art. 34. - Dotazioni di servizi e procedimento di attuazione	28

TITOLO V. NORME FINALI 29

Art. 35. Norma transitoria.....	29
Art. 36. Norma finale	29

Glossario

A.C. = Amministrazione Comunale
ARU = Ambiti di Rigenerazione Urbana
CMM = Città Metropolitana di Milano
DP = Documento di Piano
d.g.r. = delibera giunta regionale
D.Lgs. = Decreto Legislativo
D.M. = Decreto Ministeriale
GSV = Grandi Strutture di Vendita
L. = Legge
LR = Legge Regionale
MSV = Medie Strutture di Vendita
NA = Norme di Attuazione
N.A.F. = Nucleo di Antica Formazione
PA = Piano Attuativo
PAI = Piano di Assetto Idrogeologico
P.A.N. = Parco regionale Adda Nord
PdCc = Permesso di Costruire convenzionato
P.I.F. = Piano di Indirizzo Forestale
P.C.I.R. = Percorso Ciclabili di Interesse Regionale
P.G.T. = Piano di Governo del Territorio
PdR = Piano di Recupero
PR = Piano delle Regole
PS = Piano dei Servizi
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.T.M. = Piano Territoriale Metropolitano
P.T.R. = Piano Territoriale Regionale
RL = Regione Lombardia
RR = Regolamento Regionale
TUC = Tessuto Urbano Consolidato
VAS = Valutazione Ambientale Strategica

A queste si aggiungono le sigle di cui all'art. 4 *Definizioni e parametri urbanistici* e all'art. 6 *Destinazioni d'uso delle* Norme di Attuazione del Piano del Regole.

01

Norme tecniche di Attuazione

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche.
3. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le disposizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Art. 2. Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale Metropolitano (PTM), Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale Adda Nord, Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:
 - a. Norme di Attuazione
 - b. PR.01_Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del suolo libero (scala 1:6.000)
 - c. PR.02_Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del suolo libero (scala 1:2.000)
 - d. PR.03_Vincoli amministrativi e di difesa del suolo (scala 1:6.000)
 - e. PR.04_Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali (scala 1:6.000)
 - f. PR.05_Carta del consumo di suolo (scala 1:6.000)
 - g. PR.06_Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:6.000)
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
 - a. Componente geologica, idrogeologica e sismica
 - b. Regolamento in materia di polizia idraulica
3. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza tra le disposizioni delle norme del Regolamento Edilizio e quelle del PGT, prevalgono queste ultime.

TITOLO II. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I. DISPOSIZIONI COMUNALI

Art. 4. Definizioni e parametri urbanistici

1. ST - Superficie Territoriale (mq): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
3. SF - Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
6. SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a. i portici e le gallerie pedonali;
 - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
 - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o fino a m. 1,50 fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, fino al limite di altezza media ponderale di m. 2,40, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m. 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.
 - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - g. spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i. i volumi tecnici;
 - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
7. SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.
8. SU - Superficie Utile (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

9. IC - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la Superficie fondiaria (SF).
10. SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
11. IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).
12. H - Altezza dei fabbricati (m): altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - a. all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - b. all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
13. AU - Altezza urbanistica: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
14. VU - Volume urbanistico (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.
15. Lotto funzionale: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
16. CU - Carico urbanistico: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
17. DT - Dotazioni Territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale).
18. TS - Profilo del terreno sistemato: configurazione del terreno dopo l'intervento che non potrà in alcun punto essere superiore o inferiore di m. 1,00 rispetto al piano di campagna preesistente, e che dovrà essere nullo per almeno una profondità di m. 1,00 lungo i confini dell'area di intervento. In caso di pianificazione attuativa e modalità diretta convenzionata, potranno anche essere previste maggiori differenze tra piano campagna preesistente e configurazione del terreno in progetto, per comprovata impossibilità e/o migliore inserimento planivolumetrico degli edifici.
19. Fermo restando le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene e limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, sono esclusi dal computo della SL i soppalchi ricavati all'interno dei locali dell'alloggio con superficie lorda del soppalco che non ecceda:
 - a. il 50% del vano in cui interviene e purché l'altezza minima dei locali o spazi destinati alla permanenza di persone soprastanti e sottostanti il soppalco risultino di altezza non inferiore a m. 2,10;
 - b. il 30% del vano in cui interviene e purché l'altezza minima dei locali o spazi destinati alla permanenza di persone soprastanti e sottostanti il soppalco risultino di altezza non inferiore a m. 2,40;

Art. 5. Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
2. La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai 2,50 m, calcolata all'estradosso dalla quota naturale del terreno, nei limiti di

- una superficie coperta (SCOP) non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato esistente.
3. La distanza dalle strade (DS) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio.
 4. All'interno del perimetro del centro abitato, per le strade di tipo E e F, è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio.
 5. All'esterno del perimetro del centro abitato:
 - a. ml 10 per le strade di tipo F vicinali
 - b. ml 20 per le strade di tipo F comunali
 - c. ml 30 per le strade di tipo C
 6. Nei Nuclei di Antica Formazione deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, ad esclusione di quanto disciplinato dal successivo art. 22.
 7. È inoltre possibile applicare distanze inferiori nei seguenti casi:
 - a. la distanza dai confini (DC) può essere derogata, salvo eventuali diritti dei terzi, previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti, garantendo in ogni caso il rispetto della distanza tra fabbricati (DF);
 - b. nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza nei limiti di estensione lineare dell'edificio aderente preesistente e fino all'altezza consentita;
 - c. nel rispetto di ogni altro indice e parametro, è consentito il sopralzo e l'ampliamento di edifici esistenti nel rispetto delle distanze o degli allineamenti planimetrici e preesistenti anche in deroga a DS;
 - d. per gazebi e pergole da giardino, ovvero strutture leggere e autoportanti coperte sulla sommità, fino al limite di ml 1,50 dai confini di proprietà, salvo diverso accordo tra confinanti;
 - e. in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 2 bis del DPR n. 380/2001 potranno essere mantenute le distanze legittimamente preesistenti, anche se inferiori a quelle stabilite dalle lettere a, b e c, ai sensi del punto 1 dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.
 8. Le distanze fra i fabbricati vanno calcolate ortogonalmente alle pareti. Le distanze tra fabbricati e confini vanno calcolate ortogonalmente ai confini. Entrambe tali distanze sono al netto di corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,50.
 9. Gli arretramenti per la realizzazione di parcheggi, spazi pedonali e verde di urbanizzazione primaria concorrono alla verifica delle distanze minime; negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti non possono essere eseguite opere edilizie accessorie, salvo le recinzioni sugli allineamenti prescritti.

Art. 6. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 51 della LR 12/05, come segue:
 - a. residenziale;
 - a-bis. turistico-ricettiva;
 - b. produttiva e direzionale;
 - c. commerciale;
 - d. rurale;
 - e. servizi.
2. Il Piano delle Regole identifica per ogni tessuto le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse. Tutte le altre funzioni si intendono complementari, accessorie o compatibili alla destinazione d'uso principale e sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti. Le categorie funzionali e relativa destinazione d'uso sono individuate nella tabella di seguito.

	Categoria funzionale		Destinazione principale
	a)	Residenziale [R]	- Residenza - Edilizia Residenziale Sociale
	a-bis)	Turistico ricettiva [T]	- Attività ricettive (ai sensi della L.R. 27/2015)
Attività economiche [AE]	b)	Produttivo [P]	- Attività industriali e ad attività produttive in genere - Attività artigianali produttive - Attività di magazzinaggio funzionali all'attività produttiva
		Logistica [L]	- Attività di logistica con SL > 5.000 mq
		Logistica [Lu]	- Attività di logistica con SL < 5.000 mq (ultimo miglio/transit point)
		Direzionale [D]	- Attività direzionali e terziarie
		Attività di servizio [AS]	- Attività di servizio alla persona e all'impresa - Attività di servizio per il tempo libero - Attività artigianali di servizio
	c)	Commerciale [C]	- Attività di vendita al dettaglio (Esercizi di Vicinato EV, Medie Strutture di Vendita MSV, Grandi Strutture di Vendita GSV) - Attività di somministrazione di alimenti e bevande - Attività di servizio per il tempo libero Vedasi anche il Titolo III delle presenti norme
		Commerciale [Ci]	- Attività di vendita all'ingrosso
	d)	Rurale [Ru]	- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti
	e)	Servizi [S]	- Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale, pubbliche o private Per la classificazione si rimanda alla normativa del Piano dei Servizi

3. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, rilasciati o acquisiti. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, in base a primo accatastamento o documenti probanti, quali documentazione fotografica storica, come previsto dal DPR 380/2001.

CAPO II. VINCOLI E TUTELE

Art. 7. Disposizioni generali

1. Il Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli.
2. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione e di specifico vincolo, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici Tav. PR.04 - "Vincoli amministrativi" e Tav. PR.05 - "Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali" del Piano delle Regole, con i relativi rimandi normativi

sovraordinati che ne definiscono disciplina e caratteri vincolistici.

3. Oltre ai vincoli individuati negli elaborati del Piano delle Regole devono essere considerati quelli contenuti negli elaborati e relativa normativa dello Studio Geologico Comunale e del Reticolo Idrico Minore.

Art. 8. Vincoli geologici e idrogeologici

1. Nelle aree di vincolo di cui al P.A.I. approvato con DPCM del 24.05.2001 e ss.mm.ii, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI.
2. Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio geologico idrogeologico e sismico, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
3. Per i vincoli di Polizia Idraulica del reticolo idrico principale, valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni di cui al R.D. n. 523 del 25.07.1904.
4. Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale condotto ai sensi delle DGR 25.1.2002 n. 7/7868 e 1.8.2003 n. 7/13950.

Art. 9. Vincoli storico-architettonici, ambientali e paesaggistici

1. Per le aree individuate come fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua, boschi e foreste e presenze archeologiche valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art. 142.
2. Per le aree individuate come bellezze d'insieme valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art. 136.
3. Per i beni d'interesse artistico e storico valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art. 10.
4. Per gli ambiti del Parco Regionale Adda Nord e del Parco Naturale dell'Adda le disposizioni contenute nel PTC del Parco Regionale Adda Nord, alla L. 394/91 e all'art. 18 delle presenti norme.
5. Per gli ambiti del Naviglio della Martesana valgono le disposizioni nella DGR VIII/3095, nel Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi Sezione 2 "Le aree tematiche prioritarie: paesaggio – territorio – turismo".
6. Per le aree classificate come ZSC - Zona speciale di Conservazione Oasi delle Foppe valgono le disposizioni contenute nel Piano di gestione, oltre alle disposizioni del PTC del Parco Regionale Adda Nord e della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".
7. Tutti gli interventi relativi agli ambiti eventualmente ricadenti in aree soggette a tutela, sono subordinati a parere preventivo ex art. 16 della L. 1150/42 e ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, con espressione di parere obbligatorio da parte della Soprintendenza.
8. Per quanto riguarda gli ambiti sottoposti a tutela monumentale qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del citato decreto.
9. Nelle aree a rischio archeologico, è necessaria una specifica disamina dei progetti, anche in relazione alla procedura di valutazione preventiva del rischio archeologico ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 36/2023.
10. Ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica ha efficacia prescrittiva e prevalente quanto contenuto al titolo IV delle norme tecniche del PTM della Città Metropolitana di Milano

Art. 10. Zone e fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto stradale sono soggette alle disposizioni di cui D.Lgs. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992.
2. Nelle fasce di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934.
3. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti valgono le disposizioni di cui al D.M. 29/5/2008.
4. Le fasce di rispetto relative ai metanodotti a carattere distributivo territoriale sono soggette alle normative vigenti di cui D.M. 24/11/1984
5. Nelle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

(zone di tutela assoluta, zone di rispetto) valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e D.P.R. 236/1988. Per l'individuazione e per ulteriori prescrizioni su tali aree si rimanda allo studio Geologico del PGT, che ne costituisce parte integrante.

6. Nelle aree a rischio di incidente rilevante RIR, di cui viene fatta una ricognizione a titolo indicativo e non esaustivo nell'elaborato PR.03_Vincoli amministrativi e di difesa del suolo, valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 105/2015 e alla d.g.r. n. XI/7278 del 07/11/2022 e s.m.i.. Per la consultazione di scenari incidentali e zone di danno si rimanda a quanto indicato nel Piano di emergenza esterno predisposto dal Prefetto, depositato agli atti.

CAPO III. DISCIPLINA GENERALE

Art. 11. Criteri generali per l'attuazione degli ambiti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovraordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovraordinati di altra natura.
2. Il Piano delle Regole si attua mediante:
 - a. modalità diretta, sino alla SL massima prevista per ciascun ambito e qualora non vi sia necessità di cessione di aree per servizi;
 - b. modalità diretta convenzionata, ove espressamente indicato e nei casi previsti dalla presente normativa;
 - c. mediante pianificazione attuativa, ove espressamente indicato e nei casi previsti dalla presente normativa.
3. Qualora l'intervento ricada in aree soggette a vincoli di natura geologica, idrogeologica o sismica, il progetto edilizio deve essere corredato da idonea documentazione tecnica, che attesti la fattibilità dell'opera e la sua conformità alle prescrizioni della componente geologica, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
4. Qualora si intervenga mediante piano attuativo, decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.
5. Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella regolarmente assentita risultante dal permesso di costruire e/o convenzionamento, o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.
6. In tutto il territorio comunale il frazionamento delle aree di pertinenza delle costruzioni, che si deve o si intende conservare, dovrà garantire che l'area che rimarrà asservita alle costruzioni stesse abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento, o che sulla parte frazionata rimanga il vincolo di asservimento. Gli atti di asservimento già stipulati prima dell'entrata in vigore del presente PGT possono essere modificati in adeguamento alla presente norma, per iniziativa della parte interessata.
7. Per l'attuazione degli ambiti interessati dal Parco Regionale Adda Nord si rimanda inoltre a quanto disposto al successivo art. 18.
8. In tutti i tessuti del Piano delle Regole sono fatte salve le volumetrie in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e sedime e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'Indice Fondiario (IF) di riferimento.
9. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, il Piano promuove una strategia di forestazione urbana che prevede la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto, con diametro minimo di 10 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro

dell'ambito di intervento, sarà indicato dall'Amministrazione un ambito in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento. Le essenze arboree devono essere individuate dall'allegato NPO2_Lista delle piante arboree e arbustive autoctone del PTC del Parco Adda Nord.

10. Il Piano delle Regole, negli elaborati PR.01 e PR.02 individua gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato. A tali ambiti si applicano indici e parametri come definiti dalla tabella e dalle specifiche seguenti.

Nome ambito	ST (mq)	Indice territoriale (mq/mq)	SL (mq)	IC (%)	IPF (%)	H (m)
PdCc 1	28.687	0,3	8.606	50	10	12
PdCc 2	7.716	esistente cascina + 0,4	-	35	20	13,5
PdCc 3	3.888	0,4	1.555	35	20	10,5
PdCc 4	5.207	0,4	2.083	35	20	13,5
PdCc 5	6.856	0,4	2.743	35	20	13,5

11. Per i seguenti PdC convenzionati si applicano disposizioni specifiche:
- l'attuazione del PdCc 1 è subordinata alla realizzazione di una fascia di mitigazione alberata di estensione minima di m 5 su tutto il perimetro dell'ambito e ad interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale dell'area agricola interna al perimetro dell'ambito, da concordarsi con l'A.C.;
 - il PdCc 2 è attuabile per sub-ambiti. L'indice territoriale si applica ai mappali 599, 600 e 314 del foglio 11. L'attuazione è subordinata:
 - alla realizzazione di un progetto di insieme che garantisca un accesso carrabile alla porzione sud dell'area, in corrispondenza del cavo scolmatore;
 - alla realizzazione di una fascia filtro di minimo 10 metri sul confine ovest dell'ambito, piantumata con essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto con diametro minimo di 10 cm
 - alla demolizione e ricostruzione della cascina collabente esistente

Art. 12. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

- Il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo III.
- Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione ammessa e delle funzioni indicate come non compatibili nelle schede normative delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.
- Il mutamento di destinazione d'uso senza o con opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le dotazioni richieste dal Piano dei Servizi, comporta il reperimento delle aree secondo quanto previsto dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
- Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo IV delle presenti norme.
- È ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale o ricettivo, compatibilmente con le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale e di settore, tramite pianificazione attuativa o convenzionamento, per gli immobili di origine rurale non più adibiti ad uso agricolo, limitatamente alle strutture agricole di matrice storico-testimoniale (cascine, fienili, stalle) esistenti alla data di adozione del PGT.
- Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione

Paesaggio.

7. Non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima classe in tutto il territorio comunale, ad eccezione del Tessuto Urbano Consolidato a destinazione produttiva, se non mediante specifica convenzione e valutazione di compatibilità allegate al provvedimento edilizio e/o urbanistico.
8. E' ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di seconda classe in tutto il territorio comunale, ad eccezione del NAF e del Tessuto Urbano Consolidato a destinazione residenziale dove le attività escluse dall'elenco di seguito sono ammesse esclusivamente previo convenzionamento e valutazione di compatibilità allegate al provvedimento edilizio e/o urbanistico: produzione e deposito aceto, produzione bevande fermentate, torrefazione cacao e surrogati, torrefazione caffè' e surrogati, tostatura nocciole, produzione cappelli, formulazione cosmetici, formulazione farmaceutici, deposito formaggi, deposito frutta e verdura, deposito mangimi semplici, lavorazione e deposito piume, piume mezze e piumini- lavorazione, preparazione profumi, lavorazione riso, produzione specchi, lavorazione sughero, decaffeinizzazione, lavanderie a secco, tipografie senza rotative, altre lavorazioni della industria molitoria dei cereali, salumifici senza macellazione, vetrerie artistiche, friggitorie.
9. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito del tessuto consolidato, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina dell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
10. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
11. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Titolo IV.
12. È ammesso l'insediamento di nuovi servizi di interesse pubblico e generale di cui al c. 1 lett. e, anche privati con convenzione per la gestione con il Comune, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

Art. 13. Perequazione e compensazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica.
2. Per le aree individuate dal Piano dei Servizi quali ambiti di compensazione, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico e di servizi di interesse pubblico e generale.
3. Per gli ambiti di compensazione, l'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche e dello standard qualitativo connessi agli interventi edilizi.
4. All'interno delle aree residenziali del Tessuto Urbano Consolidato è consentito il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti per mezzo di perequazione urbanistica nel rispetto degli altri parametri urbanistici.
5. I trasferimenti di SL devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato delle aree in cui la SL è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.
6. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 4 e 5 nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori comunale previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
7. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:

- a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti;
 - b. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
 - c. i diritti edificatori.
8. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda; è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

Art. 14. Disciplina degli incentivi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale

1. Il Piano delle Regole e il Documento di Piano individuano ambiti dove applicare incentivazioni finalizzate al recupero e alla rigenerazione di edifici o porzioni di territorio.
2. Le schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) del Documento di Piano disciplinano le modalità di incentivazione di ogni ARU. I tessuti urbani consolidati del Piano delle Regole, di cui al capo III del Titolo III, contengono le modalità di incentivazione valide per ogni singolo tessuto.
3. Agli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale come individuati nella tavola "DP.01 - Strategie di Piano", si applica la riduzione fino ad un massimo del 50% del contributo di costruzione in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, come stabilito dall' art. 43 c. 2quater della LR 12/2005.
4. La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma precedente si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla l.r. 12/05, nei casi previsti agli artt. 44 c. 8 e 48 c. 6.
5. La riduzione del contributo di costruzione cui ai commi precedenti si applica per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità definite all'art. 43 c. 2-quinquie della LR 12/2005 e sulla base delle indicazioni contenute nell'allegato A della D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509.

Art. 15. Disciplina del recupero a fini abitativi di vani, locali, sottotetti, interrati e seminterrati

1. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui al Capo I, Titolo IV, consentito nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:
 - a. negli edifici compresi nei tessuti di antica formazione secondo le specifiche indicazioni definite in relazione alle diverse tipologie di edifici;
 - b. negli edifici compresi in tutte le altre aree urbanizzate a destinazione residenziale;
 - c. negli edifici residenziali eventualmente presenti nelle aree urbanizzate a destinazione non residenziale;
 - d. negli edifici compresi nelle aree agricole;
 - e. negli edifici compresi nelle aree di interesse paesaggistico e ambientale
2. Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità.
3. L'altezza dei locali sottotetto privi di requisiti di agibilità per la permanenza di persone deve essere non superiore a 2,40 metri.
4. La superficie recuperata ad uso abitativo dei locali sottotetto è soggetta a oneri e contributo di costruzione.
5. Relativamente al recupero abitativo dei vani e locali seminterrati esistenti, ai sensi dell'art. 4 c. 1 della l.r. 7/2017, si rimanda a quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 25/09/2017 e di quanto individuato nell'elaborato PR.03_Vincoli amministrativi e di difesa del suolo.
6. Relativamente al recupero ai fini abitativi dei piani terra, si dispone quanto segue:
 - a. il piano terra è il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.
 - b. le condizioni per il recupero ai fini abitativi sono:
 - il rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
 - il rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (altezza

minima dei locali di abitazione = 2,70 m), salvo diverse disposizioni di legge.

7. Ai fini dell'applicazione della suddetta disciplina non vengono individuati specifici ambiti di esclusione.
8. Il recupero ai fini abitativi dei piani terra non deve ridurre la dotazione di parcheggi privati preesistente. I parametri di riferimento sono pertanto:

Situazione preesistente	Trasformazione ammissibile
Spazi a parcheggio privato superiori al minimo di legge o da quanto stabilito dal PGT	Sino al minimo prescritto
Spazi a parcheggio privato inferiori al minimo di legge o da quanto stabilito dal PGT	Non trasformabile se non realizzando corrispondenti spazi a parcheggio come indicato al art. 16 c. 4

Art. 16. Disciplina dei parcheggi pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42, così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122/1989 (Legge Tognoli), gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale e di mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, devono essere assicurati spazi privati per la sosta ed il parcheggio.
2. Negli interventi come sopra definiti devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/42. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la SL di tutti i piani per l'altezza virtuale di m. 3,00.
3. I parcheggi pertinenziali di cui ai commi precedenti sono comprensivi degli spazi di manovra, ad esclusione delle rampe, e di quelli destinati al carico e scarico delle merci.
4. I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti nelle aree di pertinenza dell'edificio o, in caso di impossibilità, all'esterno del lotto di intervento, ad una distanza compresa in un raggio di 200 m dall'edificio e asservite con apposito atto ad uso esclusivo di parcheggio. Nei casi di ampliamento e di mutamento d'uso, è consentita la monetizzazione.
5. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla legge per le attività commerciali deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. Alternativamente i parcheggi dovranno in primordine essere realizzati in struttura e in subordine soprassuolo.
6. In caso di realizzazione in soprassuolo di una nuova area destinata a parcheggio la stessa dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero a pronto effetto di alto fusto, del diametro minimo di 10 cm, ogni tre posti auto realizzati al fine di garantire i servizi ecosistemici. In alternativa, laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco dell'intero numero di alberi previsti, garantendo in ogni caso una quota parziale in loco, in accordo con l'Amministrazione parte della piantumazione potrà essere effettuata in altre aree pubbliche valutando la classe di grandezza e la specie arborea più idonea. La piantumazione è dovuta anche per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente in caso di cambio d'uso dell'immobile.

TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 17. Classificazione del territorio comunale

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli":
 - a. i Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 - b. gli altri ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), con la relativa articolazione e disciplina;

- c. gli ambiti agricoli, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e i complessi cascinali anche di valore storico-architettonico;
- d. gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano e gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi, cui si rinvia per la disciplina specifica;
- e. gli ambiti ricadenti in norma transitoria di cui all'art. 36.

Art. 18. Ambiti interessati dal Parco Regionale Adda Nord

1. Il piano recepisce e individua negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 gli ambiti interessati dalla tutela sovraordinata del Parco Regionale Adda Nord (PAN). Tutte le zone inserite all'interno del perimetro del PAN sono soggette alle disposizioni stabilite dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente.
2. All'interno del perimetro del Parco Regionale Adda Nord, nel territorio comunale, sono presenti le seguenti zone e ambiti:
 - a. nuclei storici (art. 36 PTC)
 - b. ville e parchi di valore paesistico-ambientale (art. 37 PTC)
 - c. zone di iniziativa comunale orientata (art. 40 PTC)
 - d. zona agricola (art. 41 del PTC)
 - e. zone di interesse naturalistico-paesistico (art. 42 PTC)
 - f. zone ad attrezzature per la fruizione (art. 44 PTC)
 - g. zone di compatibilizzazione (art. 45 PTC)
 - h. Ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale (art. 47 PTC)
3. Per tutte queste zone la disciplina del PTC del Parco Adda Nord è prevalente rispetto alle disposizioni comunali, ad eccezione delle zone di iniziativa comunale orientata (art. 40 PTC), per cui vale la classificazione definita negli elaborati del PGT e la relativa normativa.
4. Ai sensi dell'art. 45 c. 5 del PTC del PAN, nelle zone di compatibilizzazione di cui al precedente c. 2 lett. g) vale quanto di seguito:
 - a. non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - [R] Residenziale;
 - [T] Turistico-ricettiva;
 - [L, Lu] Logistica;
 - [D] Direzionale;
 - [C] Commerciale MSV e GSV;
 - [Ci] Commerciale ingrosso.
 - b. sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria;
 - c. nelle iniziative di compatibilizzazione di cui all'art. 45 c. 4 del PTC del PAN sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento non superiore al 20% della SL regolarmente assentita solo per mezzo di Permesso di Costruire convenzionato.

CAPO II. DISCIPLINA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 19. Obiettivi

1. La disciplina urbanistica per i nuclei di antica formazione si pone come obiettivo primario la conservazione e la valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi del nucleo centrale di Trezzo sull'Adda e del nucleo della frazione di Concesa, che compongono parti del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

2. Al fine di realizzare questi obiettivi la disciplina urbanistica stabilisce le modalità per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici, classificati nella tav. PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" come di seguito:
- a. Edifici di valore storico-architettonico (EVS) – Si tratta di edifici e/o ville di elevato valore storico, architettonico o testimoniale.
 - b. Edifici tradizionali o con interesse documentario (ETD) – Si tratta di quegli edifici e/o ville che, per caratteristiche tipo-morfologiche, costituiscono nel loro complesso la riconoscibilità degli ambiti del centro storico.
 - c. Edifici compatibili con il contesto (ECO) - Si tratta di quegli edifici che nonostante siano stati ricostruiti o ristrutturati mantengono caratteristiche compatibili con il centro storico.
 - d. Edifici recenti (ERE) – Si tratta di edifici con caratteristiche tipo-morfologiche differenti dall'edilizia e dalla morfologia urbana tradizionale, realizzati prevalentemente a partire dalla seconda metà del '900 e che ricomprendono un ampio ventaglio di tipologie edilizie differenti.
 - e. Edifici accessori, box, superfetazioni (ACC) – Si tratta di edificazioni quali accessori, box, tettoie, superfetazioni, privi di interesse, che alterano la riconoscibilità dell'edificio originale e delle corti.

Art. 20. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione sono quelli previsti dall'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.
2. Gli interventi ammessi si attuano secondo quanto definito dalla classificazione degli edifici di cui all'articolo precedente e alla tavola PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" e secondo le seguenti modalità:
 - a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001;
 - b. permesso di costruire convenzionato o piano attuativo per gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma e sedime, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
3. Per gli Edifici di valore storico-architettonico (EVS) sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, oltre che l'assoggettamento alla specifica disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, ove prevista.
4. Gli interventi sugli edifici tradizionali o con interesse documentario (ETD) devono essere quanto più possibile coerenti con i caratteri architettonici e compositivi dell'edificio esistente, in ottica conservativa e non contrastante di tutela della struttura urbanistica in cui si inseriscono.
5. Agli interventi nei tessuti di antica formazione si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. SL massima = esistente;
 - b. H massima = esistente. Previo convenzionamento e parere della Commissione Paesaggio è possibile l'allineamento all'edificio limitrofo più alto ove non vietato;
 - c. IC ≤ esistente;
6. Per gli edifici ricompresi nel perimetro del Parco Regionale Adda Nord si attuano inoltre le disposizioni del relativo PTC.
7. I seguenti immobili sono interessati da specifico vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 per i quali si prevede la conservazione:
 - a. Castello visconteo (provvedimento del 19/9/1931)
 - b. Centrale elettrica Tacconi, ex Crespi (provvedimento del 27/2/1982)
 - c. Villa comunale, ex Crivelli (provvedimento del 10/10/1966)
 - d. Casa Bassi con giardino, (provvedimento del 27/4/1978)
 - e. Casa Rolla con giardino e orto (provvedimento del 11/6/1984)

- f. compendio di Cascina Rocca (provvedimento del 17/5/1991)
 - g. Villa Cavenago, Marocco, Colombo (provvedimento del 11/2/1960)
 - h. Santuario Maternità di Maria – Concesa (provvedimento 28/11/1983)
 - i. Cascina Portesana (provvedimento 16/2/2005)
 - j. Chiesa dei SS. Gervasio e Protasio (provvedimento 21/6/1913)
 - k. area con resti di edificio religioso altomedievale (provvedimento 02/08/1991)
 - l. Chiesa San Benedetto (resti) (provvedimento 25/6/1912)
 - m. Ponte (resti) (provvedimento 22/6/1912)
 - n. immobile piazza Crivelli
8. È consentita la realizzazione di accessori e autorimesse interrati fino a raggiungere i limiti stabiliti per i parcheggi pertinenziali all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 21. Destinazioni d'uso degli edifici nei nuclei di antica formazione

1. All'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [C] Commerciale MSV e GSV
 - b. [Ci] Commercio all'ingrosso
 - c. [P] Produttivo;
 - d. [L, Lu] Logistica;
2. Gli esercizi di vicinato esistenti ed attivi possono assumere conformazione di Media Struttura di Vendita con una superficie di vendita massima di mq 400. Tale possibilità è condizionata dal reperimento di aree per servizi e dotazioni nelle quantità definite rispettivamente dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole. Non sono ammesse attività di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali, a titolo esemplificativo, mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendita di legnami, materiali edili etc.).
3. Ove presente l'attività agricola si considera la stessa quale attività prevalente, tutelandone la continuità. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 12.

Art. 22. Incentivazioni per i nuclei di antica formazione

1. È ammesso un incremento di SL nel limite massimo del 20% secondo le seguenti modalità:
 - a. 10% della SL esistente in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino complessivamente un corpo edilizio e l'area di pertinenza;
 - b. 20% della SL esistente in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino in forma unitaria una pluralità di corpi edilizi, prevedendo la sistemazione dell'area di pertinenza anche attraverso i criteri di cui al successivo comma;
 - c. 10% della SL in caso di realizzazione di servizi qualitativi di cui all'art. 19 del Piano dei Servizi.
2. Al fine di incentivare lo sviluppo delle attività commerciali e di servizio, negli interventi di ristrutturazione edilizia totale dell'edificio e di nuova costruzione possono essere scomputate le superfici destinate agli Esercizi di Vicinato [EV] nel calcolo della SL complessiva.
3. Gli interventi di cui ai commi precedenti si attuano nel rispetto di:
 - a. non cumulabilità con altre incentivazioni volumetriche;
 - b. IC = esistente +10%
 - c. H = esistente o allineamento alla linea di gronda dell'edificio limitrofo più alto;
4. È possibile attivare forme di convenzionamento pubblico-privato per la valorizzazione dello spazio pubblico o privato ad uso pubblico nel caso di interventi che prevedano:

- a. rigenerazione e riattivazione Esercizi di Vicinato al piano terra
 - b. realizzazione di servizi di interesse collettivo al piano terra (es. co-working, lavanderia etc.)
 - c. introduzione di servitù di passo negli ambiti cortilizi da riqualificare di cui alle schede ARU 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano.
5. Nel caso di interventi di cui al c. 1, nel calcolo della SL esistente possono essere considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni regolarmente assentite, a condizione che la volumetria delle stesse venga accorpata all'edificio principale o comunque meglio integrata nel contesto, previo parere della Commissione Paesaggio.
6. Eventuali modifiche alle linee di colmo e di gronda, nonché alla cortina edilizia esistente, sono ammesse esclusivamente nei casi in cui garantiscano la continuità dell'altezza e dell'allineamento con le cortine degli edifici confinanti.
7. In tutti gli altri edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, anche con la modifica delle linee di colmo e gronda, prevedendo l'allineamento all'edificio limitrofo più alto, come previsto al precedente art. 15 c. 5, lett. b. , ad eccezione:
- a. degli edifici EVS, per i quali il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti;
 - b. degli edifici ETD, per i quali qualsiasi modifica è subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

CAPO III. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 23. Tessuto residenziale a bassa densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da bassa densità edilizia.
2. All'interno dei tessuti a destinazione residenziale a bassa densità non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
- a. [C] Commerciale MSV e GS;
 - b. [Ci] Commerciale ingrosso;
 - c. [P] Produttivo;
 - d. [L, Lu] Logistica;
 - e. [Ru] Agricola.
3. Gli esercizi di vicinato esistenti ed attivi possono assumere conformazione di Media Struttura di Vendita con una superficie di vendita massima di mq 400. Tale possibilità è condizionata dal reperimento di aree per servizi e dotazioni nelle quantità definite rispettivamente dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
4. Agli interventi nei tessuti di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici e parametri base:
- a. $IF \leq 0,4 \text{ mq/mq}$
 - b. $H \text{ massima} \leq 10,5 \text{ m}$;
 - c. $IC \leq 35\%$
 - d. $IPF \geq 20\%$
5. Negli ambiti così classificati, fermo restando l'altezza massima e il rispetto delle distanze, sono ammessi incrementi della SL fino ad un IF massimo pari a 1 mq/mq, nel rispetto degli altri parametri, se associati alternativamente:
- a. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da misure di incentivazione;

- b. alla realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione così come definito nel Piano dei Servizi.
- 6. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici di cui al comma precedente sono assoggettati a specifica convenzione. Nei casi che prevedono gli incrementi degli altri parametri di cui al c. 4 l'intervento potrà essere ammesso previa delibera di Giunta Comunale, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 24. Tessuto residenziale a media densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da media densità edilizia.
2. All'interno dei tessuti a destinazione residenziale a media densità non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [C] Commerciale MSV e GSV;
 - b. [Ci] Commerciale ingrosso;
 - c. [P] Produttivo;
 - d. [L, Lu] Logistica;
 - e. [Ru] Agricola.
3. Gli esercizi di vicinato esistenti ed attivi possono assumere conformazione di Media Struttura di Vendita con una superficie di vendita massima di mq 400. Tale possibilità è condizionata dal reperimento di aree per servizi e dotazioni nelle quantità definite rispettivamente dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
4. Agli interventi nei tessuti di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici e parametri base:
 - a. $IF \leq 0,4 \text{ mq/mq}$
 - b. $H \text{ massima} \leq 13,5 \text{ m}$;
 - c. $IC \leq 35\%$
 - d. $IPF \geq 20\%$
5. Negli ambiti così classificati, sono ammessi incrementi della SL fino ad un massimo di IF pari a 1 mq/mq, nel rispetto degli altri parametri, se associati alternativamente:
 - a. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di compensazione urbanistica o di diritti edificatori derivanti da misure di incentivazione;
 - b. alla realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione così come definito nel Piano dei Servizi.
6. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici di cui al comma precedente sono assoggettati a specifica convenzione. Nei casi che prevedono gli incrementi degli altri parametri di cui al c. 4 l'intervento potrà essere ammesso previa delibera di Giunta Comunale, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

CAPO IV. DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

Art. 25. Tessuto produttivo a media densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi.
2. All'interno dei tessuti a destinazione produttiva a media densità non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [R] Residenziale;

- b. [T] Turistico-ricettiva;
 - c. [C] Commerciale MSV e GSV;
 - d. [Ci] Commerciale ingrosso;
 - e. [L] Logistica;
 - f. [Ru] Agricola.
3. La funzione [D] Direzionale è ammessa nel limite del 30% della SL complessiva.
4. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali, a titolo esemplificativo, mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendita di legnami, materiali edili) è calcolata in misura di 1/8 della SL.
5. È ammessa la realizzazione di un alloggio per custode, nel rapporto massimo del 30% rispetto alla SL dell'attività economica, e comunque non superiore a 150 mq di SL.
6. Agli interventi nei tessuti di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici e parametri base:
- a. $IC \leq 50\%$
 - b. $H \text{ massima} \leq 12 \text{ m}$;
 - c. $IPF \geq 10\%$
7. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici di cui al c. 6 potranno essere ammessi previa delibera di Giunta Comunale, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.
8. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti per le attività economiche. A tal fine si prevede la possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 60%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP), utilizzando come parametro 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata.
9. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
- a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, certificate da parte del professionista, da computare al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante di almeno 40 cm, da computare al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
10. Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
11. Le superfici verdi, così come definite al comma 9, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile.
12. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 26. Tessuto produttivo ad alta densità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi che per loro localizzazione possono essere interessati da processi di trasformazione
2. All'interno dei tessuti a destinazione produttiva a alta densità non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
- a. [R] Residenziale;
 - b. [T] Turistico-ricettiva;
 - c. [C] Commerciale MSV e GSV;

- d. [Ci] Commerciale ingrosso;
 - e. [L] Logistica;
 - f. [Ru] Agricola.
3. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali, a titolo esemplificativo, mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendita di legnami, materiali edili) è calcolata in misura di 1/8 della SIp.
 4. È ammessa la realizzazione di un alloggio per custode, nel rapporto massimo del 30% rispetto alla SL dell'attività economica, e comunque non superiore a 150 mq di SL.
 5. Agli interventi nei tessuti di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici e parametri base:
 - a. $IC \leq 50\%$
 - b. $H \text{ massima} \leq 12 \text{ m}$;
 - c. $IPF \geq 10\%$
 6. Gli interventi che prevedono l'incremento degli indici di cui al c. 5 potranno essere ammessi previa delibera di Giunta Comunale, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.
 7. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla rigenerazione urbana degli ambiti produttivi intesa come miglioramento della qualità ambientale e riduzione dell'impatto climatico. A tal fine si prevede la possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 60%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP), utilizzando come parametro 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata.
 8. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono compute, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
 - a. superfici permeabili a terra, da compute al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, certificate da parte del professionista, da compute al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante di almeno 40 cm, da compute al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da compute al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da compute al 25% della loro estensione.
 9. Non sono compute nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
 10. Le superfici verdi, così come definite al comma 7, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile.
 11. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

CAPO V. DISCIPLINA DELLE AREE NON URBANIZZATE

Art. 27. Disciplina generale di tutela dei caratteri paesaggistici e ambientali

1. In applicazione dell'allegato 13 del Programma regionale energia ambiente e clima (PREAC), non è consentita l'installazione di impianti di produzione elettrica da fonte rinnovabile quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianto fotovoltaici al suolo e agrivoltaici, nelle Aree Tutelate così individuate:
 - a. ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS) di cui al Titolo III delle NA del PTM, in quanto aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali costituenti la Rete Ecologica.

Per gli ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale Adda Nord si applica la normativa vigente di riferimento

2. Ai sensi della d.g.r. 7/7351, è fatto divieto di installare gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione con potenza superiore a 300W, in corrispondenza e nella fascia compresa tra m 0 e 100 dal perimetro di proprietà di:
 - a. aree sensibili quali asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi giochi, case di cura e residenze per anziani, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze
 - b. edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico o ambientale.
3. Per quanto indicato al comma precedente, sono favorite intese tra l'amministrazione comunale e i soggetti titolari, finalizzate alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione e conseguente riduzione delle installazioni di impianti, seppur inferiori a 300W, anche nella fascia compresa tra m 101 e 150 dal perimetro delle aree alle lett. a e b del comma precedente.
4. Ai fini della protezione dell'ambiente e del decoro paesistico-ambientale, in caso di installazione di cui al c. 2 nelle aree non urbanizzate, dovrà essere predisposta una valutazione di impatto paesistico con riferimento alle norme e agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 28. Aree agricole

1. Le aree agricole sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola.
2. Nelle aree agricole vige la disciplina di cui all'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005, in quanto prevalente, e la disciplina del PTC del Parco Adda Nord per le aree agricole interne al perimetro del parco.
3. All'interno delle aree agricole non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [P] Produttivo;
 - b. [L, Lu] Logistica;
 - c. [D] Direzionale;
 - d. [C] Commerciale MSV e GSV;
 - e. [Ci] Commerciale ingrosso.
4. E' consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005, come disciplinato dall'art. 12 c. 5 delle presenti norme.
5. Il recupero degli edifici esistenti può essere associato all'incremento della SL fino ad un massimo del 20%. Tali incrementi sono soggetti alla corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi e alla strategia di forestazione urbana di cui all'art. 11 c. 8 delle presenti norme.
6. La vendita dei prodotti delle attività è consentita nel limite dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare 800 mq. I parcheggi pubblici o di uso pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

Art. 29. Aree Agricole di interesse Strategico

1. Per gli Ambiti agricoli di interesse strategico sono valide le disposizioni di cui all'articolo precedente, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo III "Ambiti agricoli di interesse strategico" delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Metropolitano, che costituisce disciplina prevalente.

TITOLO IV. ATTIVITÀ COMMERCIALI

CAPO I. DEFINIZIONI

Art. 30. - Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
 - a. Superficie Lorda (SL): come definita all'art. 4 delle presenti norme.
 - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla d.g.r. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.
3. Per destinazione commerciale al dettaglio si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita esercitata da chiunque che professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi sia garantito l'accesso libero e diretto del pubblico.
4. Per destinazione commerciale all'ingrosso si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita esercitata da chiunque che professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti oppure a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. È considerata attività commerciale all'ingrosso anche quando l'attività sia legittimamente esercitata congiuntamente al commercio al dettaglio.
5. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita. Tali superfici concorrono ai fini della determinazione della SL, non concorrono alla determinazione della superficie di vendita.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi è considerata destinazione commerciale.
7. Per destinazioni assimilate a quella commerciale si intendono le attività di erogazione di servizi o di produzione finalizzata al consumo immediato da parte dell'utenza, esercitate da operatori economici rivolti al consumatore finale:
 - a. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - b. attività di artigianato di servizio alla persona;
 - c. agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi;
 - d. sportelli bancari e servizi finanziari;
 - e. sale da gioco e scommesse;
 - f. attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali sale da ballo, discoteche, teatri, cinematografi e attività analoghe.
8. Le attività di cui al c. 7 non sono riconducibili alle attività commerciali ai fini della loro classificazione di cui all'art. 2 lett. b.

CAPO II. CLASSIFICAZIONE E DOTAZIONI

Art. 31. - Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
 - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
 - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;

- c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- d. Centri commerciali: di cui alla D.G.R. del 28/12/2023 n. XII/1699 e s.m.i.;
- e. Aggregazioni commerciali urbane:
- f. i Centri commerciali naturali;
- g. i Distretti Urbani del Commercio riconosciuti dalla Regione;
- h. le gallerie commerciali urbane;
- i. i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
- j. eventuali ulteriori tratti urbani caratterizzati da una presenza significativa e continua di attività commerciali e servizi a fronte strada, individuati con appositi atti dell'Amministrazione Comunale.

Art. 32. – Criteri di ammissibilità

1. È ammessa la realizzazione di nuovi immobili o il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'apertura di nuovi Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. Non è ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) su tutto il territorio comunale; sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente presenti alla data dell'adozione del PGT e nelle modalità espressamente previste nei tessuti di cui al Titolo III delle presenti norme. Il conseguimento del titolo edilizio per tali strutture, con o senza opere edilizie, è preceduto da una verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica sulla base delle indicazioni contenute nella D.G.R. n. 2828/2024 e s.m.i..
3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi immobili o il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'apertura di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV) su tutto il territorio comunale.
4. Nei Nuclei di Antica Formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle dotazioni di parcheggi previste dalla normativa vigente, è ammessa la monetizzazione delle stesse secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Art. 33. - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. L'insediamento di sale da gioco e l'installazione di apparecchi per il gioco lecito sono disciplinati nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, ai sensi della L.R. 8/2013, come integrata dalla L.R. 5/2018, con divieto di nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito come definito dalla Delibera G.C. n. 277/2016 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo, approvato con D.C.C. n.76 del 02/07/2018 e s.m.i.

Art. 34. - Dotazioni di servizi e procedimento di attuazione

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
 - a. Esercizi di Vicinato: nessuna dotazione;
 - b. Medie Strutture di Vendita, come definite all'art. 32 c. 2: 100% della SL.
2. Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi per le MSV e per le Strutture di vendita organizzate in forma unitaria non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di accorpamento di esercizi commerciali fino a 400 mq di superficie di vendita, non è previsto il reperimento di aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi.
3. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 16 delle Norme di attuazione

del Piano dei Servizi.

4. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.
5. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento degli esercizi commerciali sono soggetti ai procedimenti amministrativi previsti dalla normativa statale e regionale vigente e sono gestiti tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010.
6. In particolare:
 - a. l'avvio e le modifiche degli esercizi di vicinato sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
 - b. l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle MSV sono subordinati al rilascio di autorizzazione commerciale da parte del Comune;
7. Per le MSV è prevista la contestualità dell'acquisizione del titolo abilitativo commerciale e di quello edilizio.

TITOLO V. NORME FINALI

Art. 35. Norma transitoria

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al loro completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Ai Piani Attuativi parzialmente attuati la cui convenzione risulta scaduta alla data di adozione del presente PGT, si continuano ad applicare le previsioni contenute nella disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione. Gli stessi dovranno altresì essere nuovamente approvati e convenzionati qualora la parte pubblica non sia stata completata, tenuto conto dello stato di attuazione sia della parte privata che delle opere pubbliche previste. In sede di nuovo convenzionamento sarà verificata l'opportunità di mantenere le previsioni di cessione di aree, di realizzazione di servizi pubblici e attrezzature pubbliche, nonché di standard previsti in cessione nelle convenzioni urbanistiche scadute e non realizzati, a seguito di ricognizione istruttoria che verifichi l'opportunità di mantenerle, modificarle oppure consentirne la monetizzazione secondo i valori convenzionali originari, considerando lo scenario di fatto mutato dall'epoca della stipula della convenzione all'epoca di presentazione dei nuovi progetti di completamento degli interventi
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle indicazioni del PGT Vigente in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Art. 36. Norma finale

1. Ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.
2. Le forme di incentivazione volumetrica previste dalle presenti norme non sono cumulabili e sono alternative ad altre previste a livello sovraordinato e/o settoriale.

