

Comune di Viadana

Provincia di Mantova



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PPGT

Piano delle Regole
RP.03 Relazione illustrativa

15 gennaio 2024

Raggruppamento professionale

Marco Engel con Massimo Bianchi
e Alessandro Isastia (paesaggio)

COPRAT Samantha Olocotino
Patrizia Penitenti
Laura Brioschi

Il Sindaco

Nicola Cavatorta

Il Responsabile del procedimento

Stefano Gozzi

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° 42 del 25 luglio 2023
il 23 agosto 2023
n° del
n° del

Indice

1	Presupposti e finalità della variante al Piano delle Regole	pag.	1
2	Caratteri del tessuto urbano consolidato e partizioni di azionamento	pag.	2
2.1	Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale	pag.	2
2.2	Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva	pag.	6
2.3	Il Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario	pag.	7
3	Il territorio inedificato	pag.	9
4	Le principali innovazioni normative	pag.	12
4.1	Principi generali	pag.	12
4.2	Le trasformazioni nel tessuto edilizio esistente	pag.	12
4.3	La disciplina urbanistica delle attività commerciali	pag.	13

1 Presupposti e finalità della Variante al Piano delle Regole

I compiti assegnati dalla legge al Piano delle Regole non sono significativamente cambiati rispetto a quanto disposto dalla LR 12/2005 al momento della sua prima pubblicazione. Anche per questo motivo il Piano delle Regole 2011 mantiene una sua attualità, come verrà dimostrato nelle argomentazioni che seguono, e questo consente di riproporne, nella Variante, le partizioni generali di azzonamento e le principali scelte funzionali.

Inoltre il Piano delle Regole si occupa della città che c'è: è destinato a regolamentare la trasformazione ordinaria del costruito, ossia del tessuto urbano consolidato, demandando alle altre componenti del PGT il governo delle trasformazioni maggiori dotate di valore strategico (Documento di Piano) e la qualificazione dell'armatura pubblica della città (Piano dei Servizi).

Infine il Piano delle Regole 2011 contiene una accurata analisi del tessuto edificato, dei suoi valori, delle presenze funzionali e della morfologia, che mantengono la loro attualità vista la scarsa incidenza degli interventi edilizi di qualche rilievo realizzati nel corso dell'ultimo decennio.

Coerentemente con gli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale, la Variante introduce alcune significative innovazioni al Piano delle Regole 2011 volte a conseguire le seguenti finalità:

- **promuovere il riuso dell'esistente;**
- **salvaguardare il patrimonio identitario;**
- **facilitare le trasformazioni nei luoghi del lavoro;**
- **limitare il ricorso alla pianificazione attuativa.**

Una innovazione sostanziale consiste nella nuova modalità di attribuzione della classificazione di zona, basata non più sul riconoscimento della destinazione funzionale del singolo lotto, ma sul principio di prevalenza funzionale riferito a grandi unità urbane, demandando al testo normativo il compito di salvaguardare le possibili diverse presenze funzionali. Tale impostazione comporta ovviamente un radicale riorientamento del testo normativo.

In relazione alle nuove finalità della Variante ed in considerazione delle innovazioni nel frattempo intervenute nella legislazione nazionale e regionale il testo normativo viene dunque interamente riscritto a partire dai seguenti principi:

- **evitare duplicazioni normative** con altri strumenti e regolamenti comunali e con le disposizioni di legge e di piani sovracomunali;
- **ridurre il peso delle procedure** urbanistico edilizie nella gestione degli interventi di completamento e trasformazione dell'edificato;
- **limitare le scelte funzionali** a quanto strettamente necessario ad evitare interferenze potenzialmente critiche fra le diverse destinazioni d'suo.

2. Caratteri del tessuto urbano consolidato e nuova partizione di azzonamento

La Variante 2023 individua anzitutto il “**Perimetro del tessuto urbano consolidato**” che individua il confine della città costruita, all’interno del quale ricadono anche le aree inedificate destinate a servizi o a verde privato nonché un limitato numero di lotti liberi interclusi. Il perimetro è attestato su elementi fisici chiaramente riconoscibili (strade, corsi d’acqua, confini dei campi) e solo in rari casi si appoggia alle recinzioni di singoli lotti edificati al margine della campagna.

Al perimetro non sono associate particolari disposizioni normative. La funzione è quella di rappresentare un rigoroso criterio di valutazione nel caso dovessero essere presentate nuove proposte di insediamento ai margini dell’edificato.

L’individuazione del perimetro del tessuto urbano consolidato rappresenta inoltre la base per la costruzione della “Carta del consumo di suolo”.

Il Piano delle Regole 2011 distingue il tessuto residenziale in due categorie principali:

- da un lato le parti del tessuto urbano di valore storico, a loro volta suddivise in più classi in relazione alle differenti caratteristiche ed al diverso valore riconosciuto;
- dall’altro tutte le altre aree residenziali, senza distinzione fra i tessuti che pur presentano caratteristiche anche assai diversificate.

Distingue anche le aree produttive in due categorie principali:

- le zone prevalentemente terziarie;
- le zone prevalentemente produttive.

A dispetto della minuziosa ricognizione delle diverse presenze funzionali, il Piano del 2011 presenta un impianto fortemente semplificato che non pare avere comportato problemi di sorta, se non quelli determinati dalla rigorosa applicazione della disciplina delle destinazioni d’uso.

La Variante 2023 è sviluppata a partire dal buon livello di semplicità della partizione funzionale contenuta nel Piano del 2011, introducendo maggiore flessibilità nella disciplina delle destinazioni d’uso anche in conseguenza delle innovazioni nel frattempo introdotte nella legislazione nazionale¹.

In base alle suesposte considerazioni, la variante ripartisce il tessuto urbano consolidato in cinque classi principali (art. 10 delle NTA):

- Aree A tessuto urbano e complessi edilizi di valore storico identitario
Aree B aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale
Aree C aree inedificate di completamento del tessuto residenziale consolidato
Aree D aree delle attività produttive di beni e servizi
Aree V aree di verde privato

Le partizioni di azzonamento della Variante 2023 sono costruite nel seguente modo:

1. conferma a grandi linee delle ripartizioni effettuate dal PGT 2011 sia per il tessuto residenziale che per quello produttivo, ricollocando all’interno del tessuto urbano di appartenenza i lotti liberi individuati come Ambiti di trasformazione dal piano vigente;
2. conferma in generale dell’individuazione delle aree destinate alle attività produttive di beni e servizi e di quelle commerciali e terziarie mantenendo le due distinte classi di azzonamento alle quali si aggiunge l’individuazione puntuale delle aree dei distributori di carburante per autotrazione;
3. revisione del perimetro dei nuclei di antica formazione.

2.1 Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

La Variante 2023 riproduce l’individuazione operata dal Piano delle Regole 2011, rinnovandone le denominazioni ma senza modificare sostanzialmente la perimetrazione.

Piano delle Regole 2011	Variante 2023
Zone di valore storico-monumentale	Aree A –Tessuto urbano e complessi edilizi di valore storico identitario
Zone di valore architettonico ambientale	
Zone di valore storico tradizionale	
Zone di valore storico artistico ed insediativo compromesso	B1- Tessuto residenziale di impianto storico
Zone prevalentemente residenziali	B2 - Tessuto residenziale diffuso

¹ Vedi DPR 380/2001, art. 23ter, sui mutamenti delle destinazioni d’uso urbanisticamente rilevanti.

Oltre alla puntuale ricognizione dello stato dell'edificazione e delle relative pertinenze, la Variante introduce un diverso approccio alla perimetrazione dei nuclei storici a partire da una ricognizione puntuale delle condizioni e dei valori delle parti di tessuto urbano di più antica formazione.

Aree A - Tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione

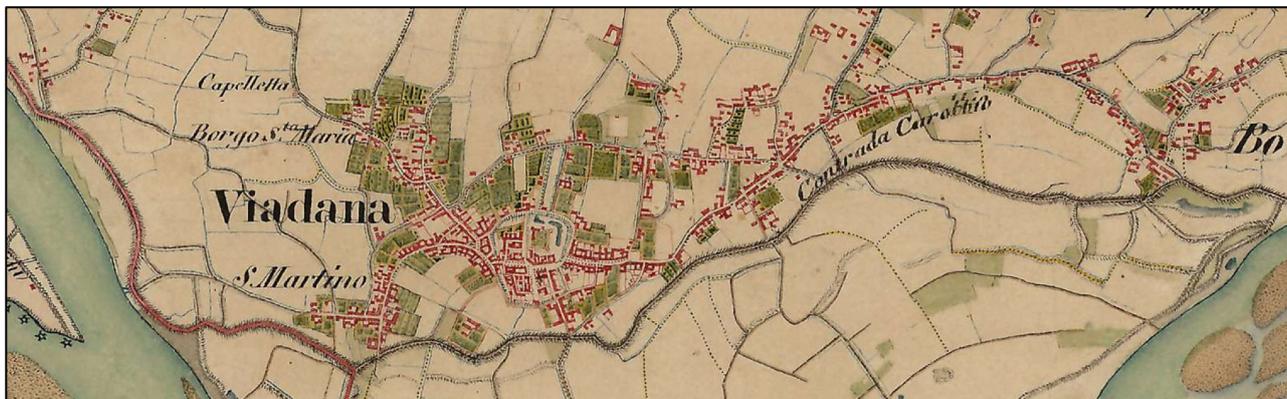


Fig. 1 - Mappa dell'Imperial Regio Esercito Austroungarico - 1850 circa

La perimetrazione dei nuclei di antica formazione viene operata a partire dalle condizioni effettive dei fabbricati presenti, distinguendo le parti di tessuto storico degli insediamenti principali (Viadana capoluogo, Cizzolo, San Matteo) che hanno conservata intatta la loro riconoscibilità.

Rimangono all'esterno di detta perimetrazione le parti di tessuto storico maggiormente trasformate, di interesse prevalentemente testimoniale, ai quali viene comunque riconosciuta una particolare rilevanza nella definizione dei caratteri urbani, principalmente determinata dalla continuità e qualità del fronte stradale, felicemente conservate anche in molte trasformazioni recenti. A queste viene assegnata una specifica disciplina (Aree B1) volte al mantenimento dei valori riconosciuti.

All'interno del perimetro dei nuclei storici i fabbricati presenti vengono ripartiti in 4 classi in relazione alle differenti modalità di intervento disposte dalla norma (art. 12).

Cat.	Descrizione	Indirizzi e Interventi ammessi
A	Edifici di valore storico monumentale	Conservazione integrale. Restauro e risanamento conservativo
B	Edifici di valore storico architettonico	Conservazione della sagoma e del linguaggio architettonico anche con fedele ricostruzione senza incrementi di volumetria. Ristrutturazione leggera
C	Edifici di valore storico testimoniale	Ristrutturazione con conservazione dell'impianto planivolumetrico e del prospetto su strada Ristrutturazione pesante

D

Edifici privi di valore storico



Mantenimento della cortina stradale, ove prescritto.

Ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione.

Tutti gli interventi sugli edifici dei nuclei storici sono consentiti con titolo abilitativo semplice ma è data facoltà agli operatori di presentare, per gli interventi più consistenti, istanza di approvazione di un Piano di Recupero nel quale proporre modalità di intervento diverse da quelle dettate dalla norma generale.

la norma contiene disposizioni di incentivazione degli interventi di recupero e prescrizioni morfologiche volte a salvaguardare i principali fattori di configurazione dell'ambiente urbano, principalmente le cortine stradali e i portici.

Aree B - Aree del tessuto consolidato residenziale

Al tessuto consolidato di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale viene riconosciuta una sostanziale uniformità che non necessita di ulteriori sottoclassificazioni. Viene riprodotta sostanzialmente l'individuazione operata dal Piano delle Regole 2011. I pochi interventi che non si integrano nel contesto morfologico si connotano come esempi isolati non in grado di caratterizzarsi in un tessuto a sé stante.

Inoltre è opportuno sottolineare che, se pur formalmente, vengono fatte rientrare nelle aree B1 tutti quei tessuti che nel Piano delle Regole 2011 erano ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione per i quali la presente Variante non riconosce particolari valori se non riferiti al rapporto dell'edificio con lo spazio pubblico (cortine edilizie).

Facendo salva la volumetria esistente, che può essere sempre demolita e interamente ricostruita, la Variante al Piano delle Regole 2023 introduce, per i tessuti residenziali, una sostanziale riduzione degli indici di edificabilità, in coerenza con gli orientamenti prevalenti della pianificazione comunale. Introduce inoltre per le aree B la facoltà di incrementare la capacità edificatoria con l'applicazione del meccanismo di perequazione.

Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico

La Variante demanda alla disciplina dettata per la zona B1 il compito di salvaguardare i caratteri del tessuto urbano sviluppatosi attorno all'area centrale fino a tutto nel periodo fra le due guerre. Si tratta degli isolati sorti a ridosso dei nuclei di antica formazione e di parti del tessuto storico e lungo gli assi viari principali, con edifici di altezza generalmente non superiore a 2-3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina edilizia continua lungo il fronte stradale. Tali parti del tessuto urbano costituiscono un fattore fondamentale della particolare identità di Viadana e a questi si applicano pertanto parte delle disposizioni dettate per gli edifici dei nuclei storici.

Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso

Appartengono a questa classe le parti di territorio già edificate e destinate prevalentemente a funzioni residenziali.

Oltre alle zone contraddistinte da funzioni squisitamente abitative sono incluse anche le aree dove sono insediate o insediabili attività differenti ma che risultano compatibili e complementari alla residenza (servizi pubblici e privati, piccole attività artigianali, commercio diffuso, strutture ricettive, esercizi pubblici, ecc.).

Si tratta della parte largamente preponderante del tessuto urbano consolidato, costituita per lo più da isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a villino o palazzina e più raramente da fabbricati multipiano, a stecca o a torre, che raramente arrivano a connotare significativamente il quartiere o il gruppo di isolati.

Nonostante gli edifici raggiungano raramente i quattro piani fuori terra, il tessuto residenziale presenta densità mediamente piuttosto elevate, in parte determinate dai generosi indici di edificabilità disposti dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo. Tale elevata densità, che rappresenta uno dei fattori dell'urbanità di Viadana, non pare tuttavia riproponibile nelle condizioni attuali a fronte dell'evoluzione della domanda abitativa, sempre più rivolta alla ricerca di ampie dotazioni di verde e spazio aperto.



Fig. 2 - Tessuto residenziale diffuso tra Via Pisacane e Villa del Veneziano

Fermo restando il principio generale della conservazione della SL esistente, la Variante estende alle aree "B2" la facoltà di ricorrere al meccanismo della perequazione per incrementare la capacità edificatoria assegnata dal piano. Infatti alle aree B2 è assegnato un indice proprio di edificabilità pari a 0,40 mq/mq. che può essere incrementato a 0,50 mq/mq trasferendo nei lotti edificabili la capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici cedute gratuitamente al Comune.

Partendo dal riconoscimento della volumetria esistente, la capacità edificatoria assegnata con indice proprio risulta sostanzialmente inferiore a quella del Piano delle Regole 2011 (3 mc/mq) anche nell'ipotesi del raggiungimento dell'indice massimo (0,50 mq/mq).

La presenza degli elementi verdi dei giardini privati, ancorché di dimensioni modeste, è uno dei connotati del tessuto urbano di Viadana e rappresenta uno dei suoi valori, più per l'effetto complessivo sull'ambiente urbano che per la presenza di singoli episodi di rilievo. Tali episodi sono tuttavia presenti, anche se in un numero ridotto di casi i quali meritano di essere tutelati e sono pertanto individuati come "Aree V2 – Aree a verde privato da preservare".

Aree C - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato

Le aree "C" corrispondono alle aree a destinazione residenziale, già individuate dal Piano delle Regole 2011 e da questo assoggettate a pianificazione attuativa in considerazione degli obiettivi di integrazione delle infrastrutture o degli spazi pubblici.

Pur perseguendo l'obiettivo di limitare al massimo il ricorso a procedure autorizzative complesse, soprattutto in considerazione della modesta entità degli interventi, in un numero limitato di casi per la trasformazione delle aree sono necessari interventi coordinati di miglioramento dell'accessibilità, di completamento della maglia viaria, di realizzazione di parcheggi, ecc. che comportano un maggior controllo attraverso procedure abilitative appropriate.

Nel complesso la Variante 2023 individua 4 comparti "C" la cui estensione (St) oscilla da un minimo di circa 4.000 mq ad un massimo di circa 19.500 mq. Gli interventi possono essere attuati per singoli lotti nel rispetto delle disposizioni di coordinamento dettate dalla normativa (art. 14).

Alle aree "C" sono attribuiti gli indici di edificabilità territoriale proprio, minimo e massimo, rispettivamente di 0,25, 0,35 e 0,45 mq/mq contribuendo in tal modo all'acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie al completamento del sistema dei servizi.

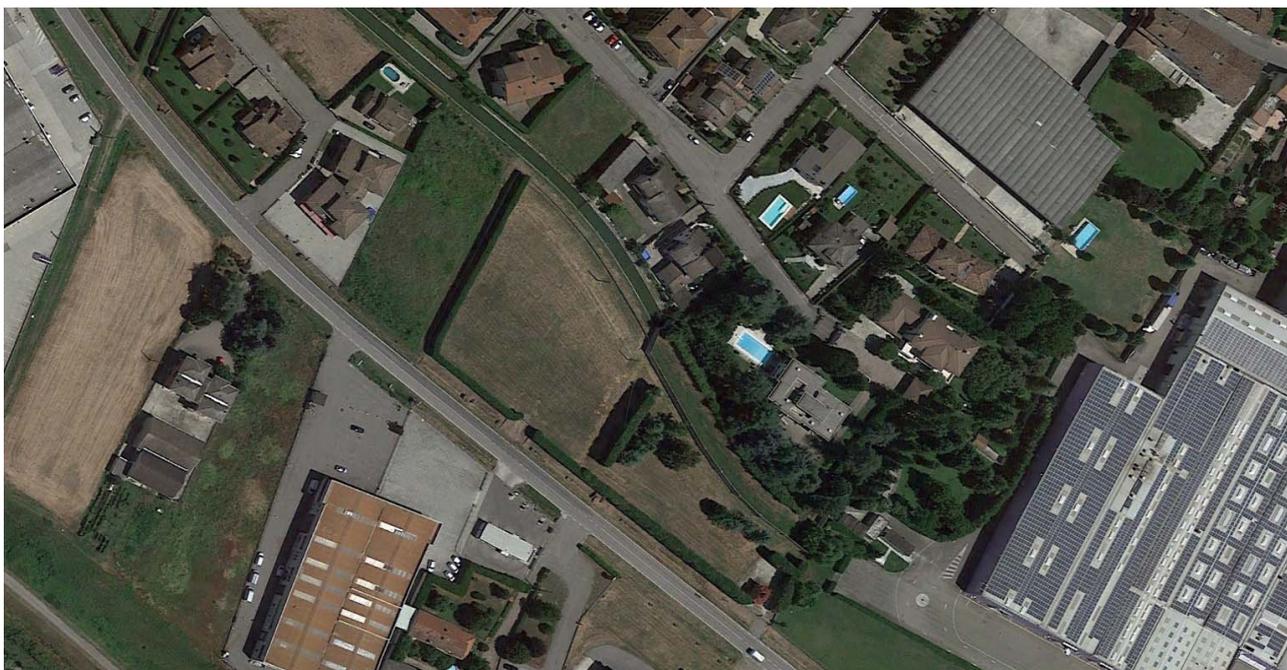


Fig. 3 – Aree di completamento del Tessuto residenziale (Aree C)

2.2 Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva

Alle attività di produzione di beni e servizi sono destinate le **aree D**. L'individuazione di queste aree, analogamente a quanto operato con i tessuti residenziali, riprende prevalentemente l'azonamento del Piano delle Regole 2011. Anche la suddivisione in due classi principali (D1 e D2), se pur con diverse denominazioni, si limita ad approfondire e verificare lo stato di fatto dei luoghi, registrato dal PGT vigente.

La Variante ripartisce le aree "D" in due sottoclassi principali in relazione alla diversa vocazione funzionale.

Aree D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

Sono raccolte in questa classe le aree in cui le attività produttive si sono insediate e rafforzate nel corso del tempo e che oggi risultano immediatamente riconoscibili dal punto di vista morfologico-insediativo.

Queste aree si configurano da un lato come ambiti unitari e compatti nei quali le tipologie edilizie, i calibri stradali e la dotazione infrastrutturale consentono il mantenimento e il consolidamento delle attività industriali ed artigianali e dall'altro come tessuti produttivi all'interno di ambiti residenziali.

In entrambi i casi la presenza del verde assume carattere residuale e i rapporti di copertura valori molto elevati.



Fig. 4 - Aree produttive unitaria a est del capoluogo (Gerbolina sud)

Aree D2 - Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali

Appartengono a questa classe le parti della città in cui sono già insediate attività commerciali, intese come luoghi di vendita organizzati ed attrezzati, differenti dai singoli esercizi di vicinato.

Le aree D2 presentano caratteri assai simili a quelli delle D1: sono edificate prevalentemente con fabbricati a piastra e presentano elevati livelli di copertura del suolo. La loro particolarità sta nella consistenza del settore propriamente commerciale, richiamato dall'affaccio sulla viabilità principale.



Fig. 5 - Insediamenti commerciali a est del capoluogo

Per queste aree la norma riconosce una capacità edificatoria propria di 0,65 mq/mq aumentabile fino al raggiungendo dell'indice massimo pari a 0,90 mq/mq, contro i 3 mc/mq del Piano delle Regole 2011.

Aree D3 - Aree per distributori di carburante per autotrazione

La Variante diversamente dal Piano delle Regole 2011 individua puntualmente gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione esistenti, consentendone gli ampliamenti fino al 20% della SL esistente.

Il Piano delle Regole 2023 non prevede nuove aree per stazioni di carburante ma consente eventuali nuovi insediamenti in ambiti produttivi eventualmente associando la funzione principale (carburanti) ad altre complementari (autolavaggi, self service, servizi agli autotrasportatori, ecc.) che possano svolgere un servizio anche per gli addetti fluttuanti." coerentemente con le disposizioni di legge e con un SL complessiva non superiore a mq. 200.

2.3 Il Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario

Al testo normativo è allegato il "Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario", disciplinato all'art. 12.10 delle NTA. Il Repertorio che riprende in parte la catalogazione prodotta negli studi preliminari per il PGT 2011² introducendo precisazioni e chiarimenti sia nelle modalità di individuazione che nella disciplina di intervento sugli immobili censiti.

La norma introdotta dalla Variante contiene prescrizioni analoghe a quelle dettate per gli edifici dei nuclei storici e l'obbligo di sottoporre gli eventuali progetti di trasformazione al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

² Dossier n. 1 - Schede di approfondimento - Gli edifici, dicembre 2007, a cura del Politecnico di Milano, responsabile scientifico Prof.ssa Cristina Treu.

Comune di Viadana
Repertorio degli elementi di valore storico

Scheda no. 1 - Casa Canonica di S. Maria in Castello

Casa Canonica di S. Maria in Castello

Indirizzo:

Categoria:

Tipologia:

Codice SIRBeC:

link scheda SIRBeC: <http://www.lombardiabeniculturali.it/architetture/schede/MN360-02245/>





Il Repertorio è diviso in due sezioni.

Nella prima sono schedati i fabbricati di interesse storico architettonico presenti all'interno del tessuto edificato. La scelta degli immobili da catalogare è basata sulle informazioni raccolte in letteratura, ossia sulle individuazioni di precedenti censimenti ed in particolare del **Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali (SIRBEC)** del quale viene riportato in ciascuna scheda l'indirizzo per la consultazione "on line".

Nella seconda sezione sono schedati gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico presenti in ambito rurale, per i quali la disciplina di intervento è dettata nell'articolo all'art. 17, all'interno della disciplina delle aree agricole.

Corte Casaletto		
1	Via Leopardi	
	Località: Casaletto	
Fonti: PTCP – Repertorio dei beni di rilevante valore storico – culturale Stato: --		

3. Il territorio ineditato

Le aree inedificate sono oggi tutelate da un complesso di disposizioni che discendono dalla legislazione regionale e dalla pianificazione sovracomunale. L'insieme di dette disposizioni garantisce il mantenimento nel tempo delle aree libere da edificazioni; a questa disciplina si associano le iniziative dei parchi locali, volte a migliorare la qualità delle aree e del paesaggio.

Inoltre l'intero territorio di Viadana ricade, con varia connotazione, all'interno della riserva MAB UNESCO "Po Grande" alla quale tuttavia non sono direttamente associate misure prescrittive di tutela.

L'affollamento delle normative di salvaguardia del territorio non edificato consiglia un atteggiamento sobrio nella composizione della normativa del piano comunale, improntato a recepire e coordinare più che ad introdurre nuovi vincoli.

In particolare, recependo le disposizioni contenute nel PTCP, che individua l'intero territorio rurale come "area per l'attività agricola di interesse strategico"³, il Piano delle Regole ripartisce il territorio agricolo e naturale in tre classi:

- **Aree E1** - Aree agricole e boschive
- **Aree E2** - Aree agricole periurbane
- **Aree E3** - Aree agricole e naturali della golena

Per le prime due classi il Piano detta una disciplina speciale rivolta al controllo degli interventi edilizi. Per la terza contiene solamente un rimando alle disposizioni contenute negli strumenti sovraordinati.

Aree E1 - Aree agricole e boschive

Si tratta della parte largamente prevalente del territorio comunale che vede la presenza di una attività agricola intensa e fiorente esercitata su grandi appezzamenti, ciò che ha da tempo determinato la forte banalizzazione del paesaggio agricolo. I boschi sono quasi completamente assenti.



Fig. 6 - Il territorio agricolo al centro del Comune, nella parte più distante dagli insediamenti urbani.

A queste aree si applicano le disposizioni dettate dalla legge regionale per l'edificazione in zona agricola, senza ulteriori specificazioni, salvo quanto riguarda l'intervento sugli edifici esistenti con destinazione diversa dall'agricoltura.

Aree E2 - Aree agricole periurbane

In attuazione delle disposizioni del PTCP relativamente alle cosiddette "aree di transizione", il Piano delle Regole contiene una individuazione che per la delimitazione delle aree periurbane assume, per quanto

³ Cfr. Relazione del Documento di Piano, Cap. 1.3

possibile, gli elementi fisici facilmente riconoscibili sul terreno, proponendo un disegno in grado di garantire una qualche regolarità e continuità.

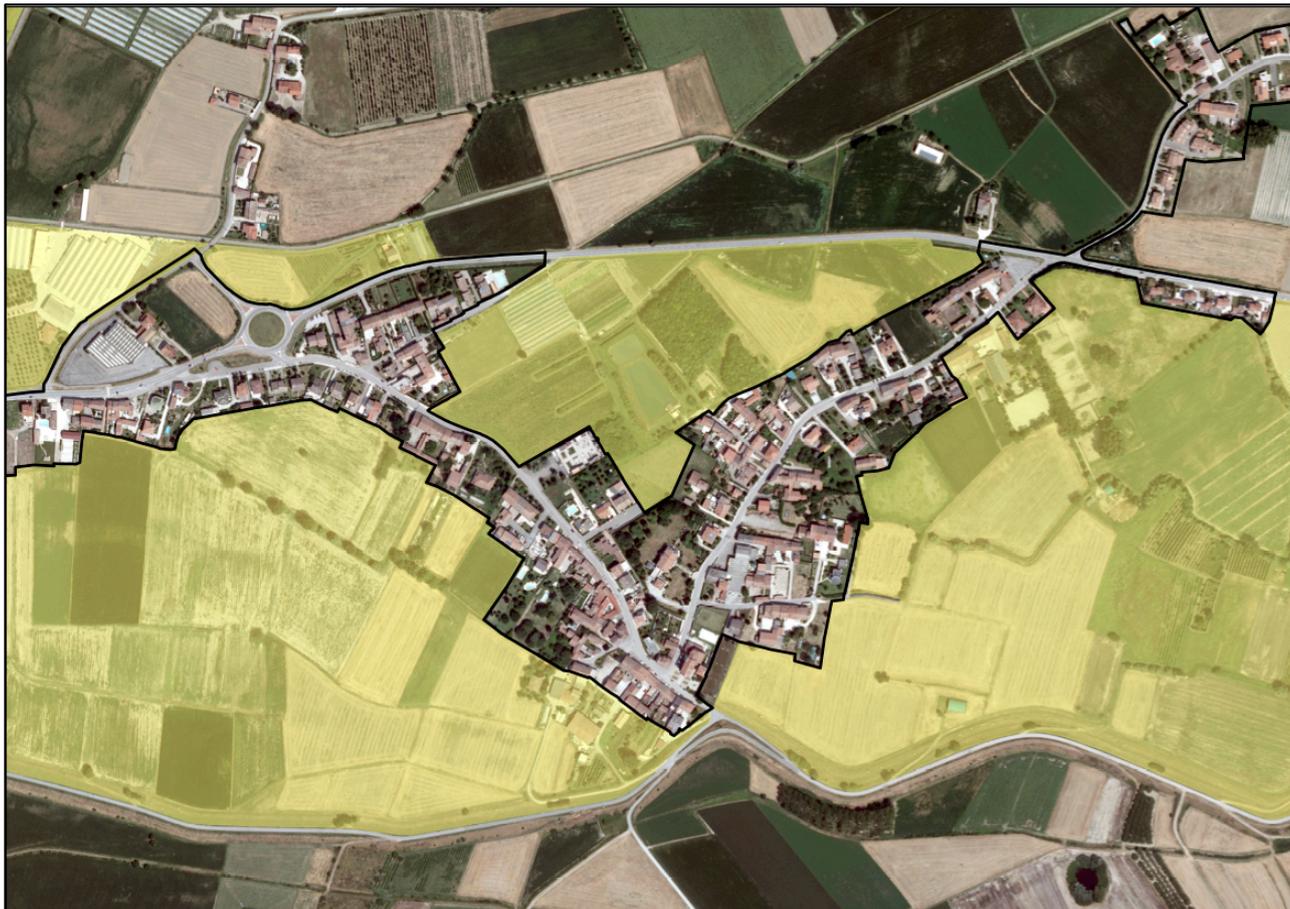


Fig. 7 - Individuazione delle Aree agricole periurbane presso la località Buzzoletto, delimitate dall'argine e dalla viabilità principale.

Al fine di evitare la dispersione di nuove edificazioni in prossimità dell'abitato, la disciplina dettata per queste aree esclude la realizzazione di nuovi fabbricati e consente solamente il recupero dei fabbricati esistenti.

Aree E3 - Aree agricole e naturali della golena



Fig. 8 - Le aree della golena del fiume Oglio fra san Matteo e Cizzolo

Si tratta delle aree della golenia racchiuse fra il corso del fiume e l'argine maestro. Per questa zona la norma rimanda esplicitamente alle tutele dettate dagli strumenti di pianificazione sovracomunale senza nulla aggiungere.

Infine viene ripresa per tutto il territorio agricolo la norma contenuta nel PGT 2011 che connette al nuova edificazione in zona agricola all'obiettivo della ricostituzione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo: i filari e le boschine lungo i canali e i margini dei campi (art. 17.6).

4 Le principali innovazioni normative

La complessità del testo normativo del PGT 2011 lo rende non emendabile e pertanto **la Variante produce un testo radicalmente nuovo**, pur riprendendo per quanto possibile e opportuno i contenuti principali della disciplina del Piano delle Regole 2011.

4.1 Principi generali

Il nuovo testo normativo è costruito a partire da due orientamenti principali.

- a) **Evitare di prendere in considerazione le materie già disciplinate da provvedimenti di legge nazionali e regionali, dai piani sovracomunali o da regolamenti comunali** al fine di evitare duplicazioni che possono tradursi in pericolosi intralci nella fase di attuazione. Infatti la normativa, in particolare quella di settore, varia con ritmo crescente e comunque diverso da quello delle varianti dello strumento urbanistico e ci si potrebbe trovare in condizioni di contrasto fra norme di diversa fonte con conseguenti difficoltà sia per gli operatori economici che per gli Uffici comunali.
- b) **Riconoscere l'avvenuto completamento del processo di formazione della città.** Ne consegue lo spostamento dell'attenzione dalla nuova edificazione alla trasformazione dell'edificato, garantendo la **salvaguardia dei valori identitari** e la **promozione del riuso e del rinnovamento** del patrimonio edilizio esistente.

4.2 Le trasformazioni nel tessuto edilizio esistente

Per gli interventi di trasformazione corrente dell'edificato i principi posti alla base del nuovo testo normativo si possono riassumere in quattro capitoli principali.

- a) **Il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti**
È condizione essenziale per promuovere il riuso, il rinnovo o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Corrisponde al riconoscimento di quanto già edificato assumendo tale entità come capacità edificatoria assegnata ai lotti. Tale condizione appare irrinunciabile poiché nessun operatore, imprenditore o privato cittadino, accetterà di sostituire un fabbricato esistente con uno nuovo di minore dimensione.
- b) **L'introduzione della facoltà di incrementare la capacità edificatoria dei lotti residenziali attraverso il meccanismo della perequazione/compensazione**
In generale la Variante riproduce senza modifiche la capacità edificatoria attribuita dal Piano delle Regole 2011 alle diverse destinazioni di zona.
In particolare, coerentemente con quanto indicato dal Documento di Piano, la Variante 2020 assegna ai lotti del "Tessuto residenziale diffuso" (B2) la facoltà di incrementare la capacità edificatoria, passando dall'indice proprio I_f 0,35 mq/mq all'indice massimo I_f 0,40 mq/mq. L'incremento della capacità edificatoria è ottenuto acquisendo aree destinate a servizi e spazi pubblici dal Piano dei Servizi, anche queste dotate, in base al principio della perequazione, di un indice di edificabilità pari a $U_f = 0,25$ mq/mq, cedendole gratuitamente al Comune e trasferendo la relativa capacità edificatoria sul lotto di intervento.
- c) **L'indifferenza funzionale**
Dal punto di vista funzionale, escludendo il nucleo di antica formazione, la Variante individua due classi principali di azzonamento:
 - il tessuto residenziale, dal quale sono escluse le attività manifatturiere, pur consentendo il mantenimento di quelle esistenti;
 - gli isolati delle attività produttive di beni e servizi, dai quali è esclusa la destinazione residenziale.L'attività commerciale è oggetto di una specifica disciplina⁴ mentre le altre attività terziarie sono consentite indifferentemente sia nel tessuto residenziale che in quello produttivo.
- d) **La promozione delle attività lavorative**
Il destino delle attività produttive è legato in piccolissima parte alle scelte urbanistiche, tuttavia queste, se non correttamente impostate, possono intralciarne lo sviluppo.
Nell'impossibilità di individuare nuove consistenti aree da destinare all'attività produttiva, la Variante è principalmente improntata alla rimozione degli impedimenti che possono frapporsi al normale sviluppo di questa attività ed introduce allo scopo alcune agevolazioni:

⁴ Titolo III delle NTA.

- l'assegnazione alle aree propriamente destinate ad attività lavorative (Aree D) delle capacità edificatorie già introdotte dal PGT 2011 e della facoltà di incrementare la SL e la superficie coperta anche oltre il limite imposto dagli indici di piano (art. 15.6);
- particolari modalità di calcolo dell'altezza massima per i capannoni industriali.

4.3 La disciplina urbanistica delle attività commerciali

Il Piano delle Regole 2011 non detta una specifica disciplina per l'attività commerciale, limitandosi a disciplinare gli interventi nelle aree già interessate dalla presenza di grandi esercizi commerciali.

La Variante, nel quadro di una sistematica precisazione della definizione delle diverse destinazioni d'uso⁵, introduce la partizione delle medie strutture di vendita in gruppi dimensionali, al fine di valutarne la diversa possibile collocazione nel contesto urbano, calibrare le procedure abilitative in relazione alle dimensioni dell'attività e commisurare la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in coerenza con la normativa del Piano dei Servizi.

In generale la strategia adottata per il settore commerciale si può così riassumere:

- le attività commerciali di vicinato (Sv mq 250) sono consentite in tutte le zone di piano in quanto connaturate alla condizione urbana; la stessa impostazione, ad eccezione delle aree A, è adottata per le medie strutture di vendita di primo livello (MS1 = Sv mq 400) che si possono considerare come una sorta di "supervicinato", ossia una evoluzione delle strutture commerciali tradizionali o un'opportunità da offrire per migliorarne le prospettive di sopravvivenza;
- le medie strutture di vendita di secondo livello (MS2 = Sv mq 1.000) possono essere collocate esclusivamente nelle "D1" e nelle aree "C", considerando che in queste aree la rete stradale urbana sia in grado di reggere l'insediamento di attività commerciali attrattive, le quali dovranno essere comunque dotate delle necessarie superfici a parcheggio;
- le medie strutture di vendita di terzo livello (MS3 = Sv 2.500 mq) possono essere collocate esclusivamente nelle aree "D2", ove in generale sono già insediate, in considerazione della particolare distribuzione di dette aree, prevalentemente lungo la viabilità principale.
- le grandi strutture di vendita sono riconosciute ove esistenti e ne viene consentito il mantenimento e l'ampliamento entro il limite di edificabilità del lotto di pertinenza, anche quando le attività presenti dovessero cessare ed essere sostituite da nuove attività.

⁵ Cfr. Art. 4 delle NTA.