

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI TREZZANO ROSA



A DOCUMENTO DI PIANO

ADOTTATO CON DELIBERA N° _____ DEL _____

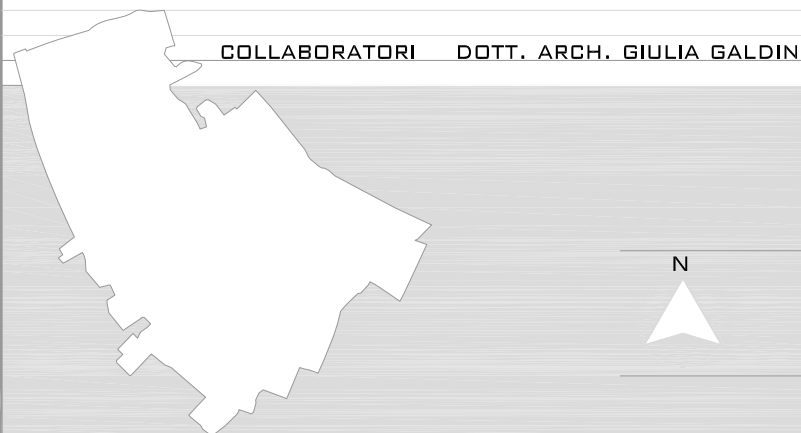
APPROVATO CON DELIBERA N° _____ DEL _____

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

DOTT. ARCH. SERGIO VISCARDI

DOTT. ING. GIOVANNI VIGANO

COLLABORATORI DOTT. ARCH. GIULIA GALDINI



N

DATA _____ AGOSTO 2009

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI5

ART. 1.1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	5
ART. 1.2 - CONTENUTO E FINALITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
ART. 1.3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITA' E CONTRASTI, DEROGHE	7
ART. 1.4 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	7
ART. 1.5 - DESTINAZIONI D'USO.....	8
ART. 1.6 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI EDILIZI	8
ART. 1.7 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI - ASSERVIMENTO	13
ART. 1.8 - NORME GENERALI PER STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PGT.....	13
ART. 1.9 - ELABORATI DEL PIANO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	13
ART. 1.10 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA NEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	15
A) <u>interventi di manutenzione ordinaria</u>	15
B) <u>interventi di manutenzione straordinaria</u>	16
C) <u>interventi di restauro e risanamento conservativo</u>	17
D) <u>interventi di ristrutturazione edilizia</u>	17
E) <u>interventi di nuova costruzione</u>	18
F) <u>interventi di ristrutturazione urbanistica</u>	18
G) <u>interventi di demolizione</u>	18
H) <u>interventi di ricostruzione</u>	19
I) <u>interventi di sostituzione</u>	19
L) <u>interventi di ampliamento</u>	19
M) <u>interventi per opere interne</u>	19
N) <u>caratteristiche delle coperture</u>	19
ART. 1.11 - MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE	19
ART. 1.12 - EDIFICABILITA' ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 1.13 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	21

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO22

ART. 2.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	22
ART. 2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	22
ART. 2.3 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE	23

TITOLO III - NORME PER AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO26

ART. 3.1 - NORME GENERALI PER AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	26
ART. 3.2 – NORME GENERALI PER PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	28
Art. 3.2.1 - programma integrato di intervento 1 - PII 1 -	29
Art. 3.2.2 - programma integrato di intervento 2 - PII 2 -	30
ART. 3.3 – NORME GENERALI PER PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	30
Art. 3.3.1 - programma integrato di intervento 3 - PII 3 -	31
Art. 3.3.2 - programma integrato di intervento 4 - PII 4 -	32
ART. 3.4 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	33
ART. 3.5 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE LAVORAZIONI INSALUBRI ESISTENTI O DI FUTURA REALIZZAZIONE.....	34
ART. 3.6 – NUOVA VIABILITA' PREVISTA	34

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....35

ART. 4.1 - ALLINEAMENTI	35
ART. 4.2 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E VARIANTI PARZIALI AL PGT, IN APPROVAZIONE.....	35
ART. 4.3 - VIABILITA' E VINCOLO DI RISPETTO STRADALE.....	35
ART. 4.4 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.....	36
ART. 4.5 - VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E NORME PARTICOLARI PER IMPIANTI ELETTRICI.....	36
ART. 4.6 - DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	37
ART. 4.7 - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE.....	38
ART. 4.8 - NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI	38
ART. 4.9 - ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI O DESTINATI AD USO PUBBLICO	38
ART. 4.10 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI.....	39
Art. 4.10.1 - Strade private	39
Art. 4.10.2 - Accessi carrai	40
ART. 4.11 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	40
ART. 4.12 - CORTILI	41

ART. 4.13 - RECINZIONI	42
ART. 4.14 - MURI DI SOSTEGNO	43
Art. 4.14.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici	43
Art. 4.14.2 - Muri di sostegno verso i confini privati	43
ART. 4.15 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	44
ART. 4.16 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE - ALBERATURA DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	44
ART. 4.17- NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE.....	45
ART. 4.18 - ALLEGATI	45
 TITOLO V - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	46
ART. 5.1 - VERDE AGRICOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO - CORRIDOI ECOLOGICI E DIRETTRICI DI CONNETTIVITA' AMBIENTALE	46
ART. 5.2 - AMBITO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA.....	47
ART. 5.3 - ITINERARI PEDONALI E CICLABILI	47
 ALLEGATO I: NORME TECNICHE GEOLOGICHE.....	48
 ALLEGATO II: NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI ..	54
ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	55
ART. 2 - SUPERFICIE DI VENDITA O D'ESERCIZIO	56
ART. 3 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE.....	56
ART. 4 - DEFINIZIONE DI COMPARTO COMMERCIALE	56
ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	57
ART. 6 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	59
ART. 7 - COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE	60
ART. 8 - INFRASTRUTTURE DI VIABILITA' E TRASPORTO.....	60
ART. 9 - STANDARDS A PARCHEGGIO.....	61
ART. 10 - IMPATTO VISUALE ED INSEDIAMENTI COMMERCIALI	62
ART. 11 - NORME FINALI	63

COMUNE DI TREZZANO ROSA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Trezzano Rosa, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successiva L.R. 14 marzo 2008, n. 4, è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune nel contesto dell'area territoriale di appartenenza;
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2. I contenuti del PGT sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.

3. Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 12/2005, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4. Il PGT:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- ha contenuti riferentesi alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, per quanto richiesto dalla L.R. 12/2005 per il Documento di Piano;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale.
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

5. I tre atti costitutivi del PGT contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'art. 4 L.R. 12/2005.

ART. 1.2 - CONTENUTO E FINALITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 integrato dalla successiva L.R. 14 marzo 2008, n. 4. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto ecologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina, in coerenza coi i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- c) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;
- d) determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di riferimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.

3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005 e successive modificazioni.

ART. 1.3 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITA' E CONTRASTI, DEROGHE

1. In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza, contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 1.4 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT e agli strumenti attuativi.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
3. Direttive: indicano in termini generali le modalità che i piani attuativi devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse modalità in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
4. Indirizzi: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi di sviluppo dei singoli ambiti e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.
Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per procedere allo sviluppo degli ambiti in modo celere e funzionale.

ART. 1.5 - DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi della L.R. 12/2005, art. 51, e successiva L.R. 14 marzo 2008, n. 4, il PGT indica le destinazioni d'uso principali e quelle non ammissibili delle singole zone del territorio.

2. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

3. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascun vano della unità immobiliare, le superfici, le altezze e la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

4. Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate le apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati.

La larghezza di dette fasce verrà definita di volta in volta tenendo conto anche di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

Tutti i nuovi insediamenti (indipendentemente dalla destinazione d'uso) dovranno prevedere fasce di mitigazione ambientale opportunamente alberate verso le confinanti aree agricole.

ART. 1.6 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI EDILIZI

1. Le seguenti definizioni relative agli indici urbanistici sono integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi.

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

3. I seguenti indici urbanistici si applicano per tutti gli interventi, al lordo della situazione in essere (valutata in base all'applicazione degli indici stessi).

3.1. **St** (*Superficie territoriale*): equivale all'area, misurata sul piano di proiezione orizzontale, compresa nel perimetro di un ambito territoriale in cui si attua a mezzo di un piano attuativo, al lordo delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria, quando previste, e delle aree a standards urbanistici.

3.2. **Sf** (*Superficie fondiaria*): equivale all'area, misurata sul piano di proiezione orizzontale, di un lotto sul quale si attua a mezzo di intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree a standards urbanistici, delle aree destinate alla viabilità e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito. Al fine del calcolo della Sf possono considerarsi solo i terreni che siano contigui, omogenei e non separati da una strada pubblica, fatti salvi i casi delle zone E.

3.3 **Slp** (*superficie lorda di pavimento*): rappresenta la somma delle superfici lorde di solaio, misurate al filo esterno dei muri perimetrali.

Non costituiscono Slp:

- a) i coronamenti degli edifici, le scale comuni, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici (vedi p.to 3.20 del presente articolo), nonché i locali di pertinenza, quali cantine e sottotetti, purché non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli con destinazione commerciale;
- b) i portici o le gallerie aperti almeno su due lati e con superficie non superiore al 25% della Sc (vedi p.to 5) del fabbricato;
- c) le tettoie, se connesse col fabbricato, con superficie non superiore al 25% della Sc del fabbricato stesso; se superiore al 25% della Sc del fabbricato stesso costituisce Slp solo la parte eccedente.
- d) i piani liberi e gli aggetti (terrazze, poggiosi, balconi, ecc.) e logge, purché aperti almeno su due lati e, se chiusi su tre lati, fino a 150 cm di profondità;
- e) in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la Slp corrispondente al cappotto termico fino ad uno spessore massimo di 15 cm;
- f) i parcheggi privati (anche non pertinenziali) e le relative rampe se interrati, sia che si trovino all'interno o all'esterno del sedime del fabbricato; i parcheggi privati (anche non pertinenziali) siti al piano terreno se contenuti all'interno del sedime del fabbricato o all'esterno con un'altezza massima di m. 2,50;
- g) i magazzini o depositi interrati senza permanenza di persone, se nel sedime del fabbricato;
- h) i sottotetti di semplice copertura tecnica, con altezza di imposta (muro perimetrale) pari a 0 e pendenza massima della falda pari al 45%;
- i) i piani interrati su almeno tre lati, purché non emergenti dalla quota di imposta dell'altezza He (vedi p.to 3.8) e non destinati a residenza, uffici, o ad altre attività produttive o commerciali;

Sono comunque sempre conteggiati, nel computo della Slp:

i sottotetti con altezza utile interna media di ogni singolo vano superiore a m 2,10, con altezza massima al colmo di m 2,40 e con pendenza delle falde non inferiore al 35%;

3.4 **Su** (*superficie utile*): è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

3.5 **Sc** (*superficie coperta*): è la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie, porticati, sporti ed aggetti, balconi e gronde sporgenti oltre 1,50 m.

3.6 **Sv** (*superficie di vendita di un esercizio commerciale*): è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, al netto da muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, gallerie e passaggi di comunicazione (compresi scale, rampe, montacarichi ed ascensori). Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la su-

perficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SIp se questa è inferiore ai 2.500 m², e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite.

3.7 **Sla** (*superficie lorda agibile commerciale*): rappresenta la superficie lorda dell'esercizio commerciale, comprensiva di tutti gli spazi e strutture esclusi dal conteggio della Sv come sopra indicata; sono comprese nella Sla le murature perimetrali.

3.8 **He** (*altezza del fabbricato*):

Va misurata sulla fronte più alta:

- dalla quota media di spiccatto del marciapiede o, in sua assenza, si terrà conto della quota media del ciglio stradale in fregio al fabbricato elevata cm. 20,00 per gli edifici a filo stradale o in arretramento da esso di non oltre 10,00 m.

Nel caso che il lotto edificabile affacci su due strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento sarà quella media ottenuta dalle quote medie di singoli settori di strade o spazi pubblici;

- dalla quota media del terreno naturale misurata in corrispondenza del baricentro dell'area coperta dall'edificio, per gli edifici arretrati a più di 10,00 m. dal filo stradale;

fino al punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura (sia esso orizzontale o inclinato) delimitante lo spazio computato nella SIp.

Laddove i solai contengano canalizzazioni di impianti tecnologici il relativo spessore è calcolato, ai fini dell'altezza, per una misura convenzionale di 30 cm a prescindere dal loro spessore effettivo.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza massima è da considerarsi all'intradosso delle travi portanti la copertura, a condizione che superiormente a detto piano non siano realizzabili spazi computabili nella S.I.p.

I parapetti ed ogni altro muro o manufatto eretti al di sopra delle coperture piane non possono superare l'altezza di 1,10 m al di sopra della copertura stessa. Possono superare l'altezza massima consentita, entro limiti congrui, solo i volumi tecnici per extracorsa e locale macchine ascensori, extra vano scale, camini e vani di servizio per serbatoi d'acqua.

3.9 **V** (*volume virtuale*): si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della SIp per un'altezza virtuale di m 3,00.

3.9.1 **Vr** (*volume reale*): si definisce volume reale il volume prodotto dalla sagoma esterna, fuori terra dell'edificio compresi muri e solaio di copertura, sia piano che inclinato, con esclusione di:

- coronamenti degli edifici, scale comuni, atri, pianerottoli, rampe, sottorampa, ascensori, montacarichi, locali tecnici (vedi p.to 3.20 del presente articolo), nonché locali di pertinenza, quali cantine e sottotetti, purché non aventi caratteristiche di abitabilità, passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli con destinazione commerciale;
- le tettoie di qualunque tipo e dimensione;
- i piani liberi e gli aggetti (terrazze, pogggioli, balconi, ecc.) e logge, purché aperti almeno su due lati e, se chiusi su tre lati.

- 3.10** **$I_t = S_{lp}/S_t$** (*Indice di fabbricabilità territoriale*): esprime la superficie lorda di pavimento massima realizzabile per ogni unità di superficie territoriale espressa in m².
- 3.11** **$I_f = S_{lp}/S_f$** (*Indice di fabbricabilità fondiaria*): esprime la superficie lorda di pavimento massima realizzabile su cui insiste l'indice per ogni unità di superficie fondiaria espressa in m².
- 3.12** **$U_{it} = S_{lp}/S_t$** (*Indice di utilizzazione insediativa territoriale*): esprime la massima superficie agibile per ogni unità di superficie territoriale.
- 3.13** **$U_{if} = S_{lp}/S_f$** (*Indice di utilizzazione insediativa fondiaria*): esprime la massima superficie agibile per ogni unità di superficie fondiaria.
- 3.14** **$R_{ct} = S_c/S_t$** (*Rapporto di copertura territoriale*): è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale.
- 3.14.1** **$R_{cf} = S_c/S_f$** (*Rapporto di copertura fondiario*): è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 3.15** **D_s** (*Distanza da strada*): è la distanza tra il filo di fabbricazione più esterno di una costruzione ed il confine della strada (o, in assenza di questo, il ciglio della strada) misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine (o al ciglio) o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo. Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo codice della strada" di cui al D.Lvo. 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni; il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404). Nel caso di strada vicinale la D_s va misurata con riferimento al ciglio stradale. Non è computabile ai fini della distanza da strada il cappotto termico realizzato su edifici esistenti fino ad uno spessore massimo di 15 cm.
- 3.16** **D_f** (*Distanza tra fabbricati*): è la distanza misurata sui segmenti congiungenti i punti più vicini appartenenti ai perimetri di involucro della superficie coperta (S_c) degli edifici stessi con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori..
Non è computabile ai fini della distanza tra fabbricati il cappotto termico realizzato su edifici esistenti fino ad uno spessore massimo di 15 cm.
Gli edifici con qualsiasi destinazione d'uso, dovranno rispettare quanto disposto dal Regolamento Locale di Igiene vigente relativamente alla distanza minima tra pareti prospicienti per entrambi gli edifici, anche se una sola di esse è finestrata, e la relativa altezza massima degli stessi.
- 3.17** **D_c** (*Distanza dal confine*): è la distanza tra il filo di fabbricazione più esterno di una costruzione ed il confine di proprietà misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di confine curvilineo. Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle

pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Non è computabile ai fini della distanza dal confine il cappotto termico realizzato su edifici esistenti fino ad uno spessore massimo di 15 cm.

- 3.18** **Lg** (*Linea di gronda*): è la linea d'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale od inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.
- 3.19** **N** (*Numero dei piani*): è l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1,50 m rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro dell'edificio e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.
- 3.20** **Lt** (*Locali tecnici*): sono i locali funzionali ad ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche quali: riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani, ecc.; non sono, comunque, locali tecnici quelli adibiti ad attività produttive.
- 3.21** **Sp** (*Superficie permeabile*): è la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra, seminterrate o interrate e comunque conformemente all'art. 3.2.3 del R.L.I. vigente.
- 3.22** **Rp** (*Rapporto di permeabilità*): è il rapporto tra superficie permeabile e la superficie fondiaria di pertinenza dei fabbricati; si esprime in percentuale e non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito.
- 3.23** **Parcheggi privati**: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. Nel caso di comprovata irrealizzabilità all'interno del lotto, gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, fatta salva l'opportuna verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- 3.24** **Svpr** (*Superficie a verde privato*): è una parte di superficie di uso privato da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di locali sottostanti comunque destinati)

ART. 1.7 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI - ASSERVIMENTO

1. I parametri urbanistico-edilizi sono utilizzati nel presente testo di norme.
2. Le aree per i servizi pubblici, nelle dimensioni previste dal DM 02.04.1968, n. 1444, e dalla L.R. 12/2005, sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere, per le zone residenziali, ad ogni abitante un V di 150 m³ e una SIp di 50 m² comprensivi anche delle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).
2. Per lo sviluppo del piano attuativo si applicano gli indici di utilizzazione insediativi territoriale.
3. Per lo sviluppo dell'intervento diretto, si applicano gli indici di utilizzazione fondiaria.
4. Le superfici fondiarie e territoriali individuate dagli elaborati del PGT o dagli strumenti di attuazione dello stesso, le quali sono state utilizzate per la determinazione del volume o della superficie lorda edificabile, resteranno asservite, in caso di edificazione, quali aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, in modo da non poter essere considerate per l'edificazione di altre costruzioni.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è asservita l'estensione del lotto che ha consentito la realizzazione e/o la regolarizzazione amministrativa dell'edificio esistente al momento della relativa autorizzazione.

ART. 1.8 - NORME GENERALI PER STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PGT

1. Gli immobili che, alla data di adozione degli atti del PGT, risultino in contrasto con quanto stabilito dalle disposizioni di piano, potranno subire trasformazioni soltanto per uniformarsi a tali disposizioni, essendo sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Eventuali demolizioni di immobili insistenti negli ambiti attuativi per pubblico interesse (allargamento delle sedi stradali, ecc.) potranno comportare – previa stipula di apposita convenzione da approvarsi dalla Giunta Comunale – il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto interessato, indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PGT, ad eccezione di eventuali vincoli di inedificabilità insistenti su dette zone.

ART. 1.9 - ELABORATI DEL PIANO DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Relazione generale

- Tavole

		scala operativa	scala di stampa
A 1	Inquadramento territoriale	1:25.000	1:25.000
A 2	Pianificazione sovracomunale	1:5.000	1:5.000
A 3	Sintesi delle previsioni urbanistiche in atto dei comuni della zona	1:25.000	1:25.000
A 4	Stato di fatto: il geoambiente (I LUOGHI)	1:5.000	1:5.000
A 4.1	Stato di fatto: assetto tipologico e organizzazione morfologica	1:5.000	1:5.000
A 5	Stato di fatto: estensione della rete idrica	1:2.000	1:2.000
A 6	Stato di fatto: estensione della rete fognaria	1:2.000	1:2.000
A 7	Stato di fatto: estensione della rete gas metano	1:5.000	1:5.000
A 8	Stato di attuazione del P.R.G. vigente e problematicità	1:5.000	1:5.000
A 9.1	Piano territoriale paesistico regionale -P.T.P.R.- (estratti)	1:300.000	1:300.000
A 9.2	Piano territoriale paesistico regionale -P.T.P.R.- (estratti)	varie	1:300.000
A 10.1	Piano territoriale di coordinamento provinciale -P.T.C.P.- (estratti)	varie	1:25.000
A 10.2	Piano territoriale di coordinamento provinciale -P.T.C.P.- (estratti)	varie	1:25.000
A 11	Vincoli paesaggistici e vincolo idrogeologico	1:5.000	1:5.000
A 12	Vincoli tecnologici e aree RIR (rischio di incidente rilevante)	1:5.000	1:5.000
A 13	Centro storico ed edifici vincolati	1:2.000	1:5.000
A 14.1	Indagine geologica (carta geotecnica del suolo e del primo sotto-suolo)	1:5.000	1:5.000
A 14.2	Indagine geologica (carta di sintesi)	1:5.000	1:5.000
A 15	Suddivisione del territorio comunale in zone acustiche	1:5.000	1:5.000
A 16	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico	1:5.000	1:5.000
A 16.1	Carta del paesaggio	1:5.000	1:5.000
A 16.2	Classi di sensibilità paesaggistica	1:5.000	1:5.000
A 17	Itinerari pedonali e ciclabili	1:5.000	1:5.000
A 18	Stato di fatto: utilizzo del suolo agricolo	1:5.000	1:5.000

A 19.1	Proposte e istanze: localizzazione e tassonomia	1:5.000	1:5.000
A 19.2	Proposte e istanze: descrizione e tassonomia	/	/
A 20	Indicatori di sostenibilità – art. 86 norme di Attuazione PTCP	1:5.000	1:10.000
A 21	Verifica del consumo di suolo	1:5.000	1:5.000
A 22	Carta di sintesi	1:5.000	1:5.000
A 23	Carta delle previsioni di piano	1:5.000	1:5.000

- Norme tecniche di attuazione
- Schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione
- Documento di valutazione economica

ART. 1.10 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA NEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Interventi di manutenzione ordinaria, sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Sono in particolare da ricondurre a questa categoria gli interventi sotto indicati:

- demolizione, ripristino, tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni;
- opere di tinteggiatura di locali interni;
- tinteggiatura e ripulitura delle facciate ivi compresi gli infissi esterni, anche con eventuale ripresa parziale di intonaci deteriorati o mancanti senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione, ripristino o sostituzione di pavimenti interni;
- rifacimento o sostituzione di serramenti interni con altri dello stesso tipo ed aventi le stesse caratteristiche di struttura e colore;
- riparazione, rifacimento o sostituzione in forma identica di infissi esterni ed interni, di grondaie e di pluviali nonché di pavimenti esterni ed interni, senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti o delle tecnologie;
- riparazione, sostituzione, integrazione, modifiche e manutenzioni di impianti tecnici già esistenti per servizi accessori come illuminazione, elettricità, riscaldamento, idrosanitario, antincendio, ventilazione, condizionamento, radiotelevisivi, telefonici, ascensori e di impianti volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, ecc., sempre che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici o la creazione di nuovi volumi tecnici;

- sostituzione di tegole, gronde e pluviali o altri elementi di copertura e di impermeabilizzazioni con materiali di uguali caratteristiche di quelli preesistenti;
- manutenzione e sostituzione dei frontalini delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie;
- attività connesse alla manutenzione e sostituzione dei giardini, delle recinzioni e delle altre opere di arredo nelle pertinenze esterne, senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie;

B) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria, sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Sono in particolare da ricondurre a questa categoria gli interventi sotto indicati:

- opere necessarie per conservare la stabilità delle costruzioni mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- sistemazioni di spazi aperti che comportino modifiche alle quote del terreno preesistente e/o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- rifacimento totale degli intonaci esterni o delle recinzioni con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte esistenti;
- rivestimento e coloritura di pareti esterne;
- consolidamento e rifacimento totale della copertura, anche con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte esistenti ma senza modifica delle quote di imposta, delle pendenze e della forma delle falde;
- modifica della tipologia e del colore degli infissi esterni;
- realizzazione di scale di sicurezza aperte, nei casi in cui siano richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari;
- realizzazione, installazione, adeguamento e rinnovo dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici per servizi accessori come illuminazione, elettricità, riscaldamento, idrosanitario, antiincendio, ventilazione, aspirazione, condizionamento, radiotelevisivi, telefonici, ascensori e di impianti volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, ecc., quando comportino realizzazione di vani o volumi tecnici anche esterni, sempre che detti volumi tecnici non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- demolizione e ricostruzione di tavolati divisorii interni, chiusura ed apertura di porte interne, modifica all'assetto distributivo interno senza variazioni alle destinazioni d'uso ed alterazioni ai volumi ed alle superfici lorde delle singole unità immobiliari, apertura di nuove finestre per adeguamenti igienico-sanitari.

C) INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Sono fra l'altro riconducibili alla categoria del restauro:

- il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il ripristino delle parti alterate, e cioè dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la cui sussistenza e consistenza sia comprovata da documentazione storica;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, di murature portanti sia interne che esterne, scale, tetto con eventuale ripristino della copertura originale, solai, volte; per rispettare lo stato di fatto negli edifici costruiti prima del 01.09.1967 è ammessa una altezza dei locali di m 2,40, o eventualmente inferiore nel caso di restauro di edifici antichi, con soffittatura a volta;
- la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.

Sono fra l'altro riconducibili alla categoria del risanamento conservativo:

- il rifacimento di solai di calpestio e di strutture di copertura senza modifica per i primi delle quote di calpestio e per le seconde delle quote di imposta e delle pendenze delle falde;
- la formazione di vani o volumi tecnici per la realizzazione di servizi igienico sanitari e di impianti tecnologici, anche con alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e con cambio della destinazione d'uso, ma nel rispetto del volume dell'edificio;

Per rispettare lo stato di fatto negli edifici costruiti prima del 01.09.1967 è ammessa una altezza dei locali di m 2,40, o eventualmente inferiore nel caso di restauro di edifici antichi, con soffittatura a volta, purchè i locali, se destinati a spazi di abitazione primaria siano già stati autorizzati in precedenza a tale uso.

D) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi di ristrutturazione edilizia, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono in particolare da ricondurre a questa categoria:

- i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere;
- gli ampliamenti eccedenti quelli contenuti entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale, purché non costituenti nuove costruzioni;
- le opere che determinino l'incremento della superficie lorda di piano anche mediante la costruzione dei soppalchi ovvero mediante la modifica dell'altezza interna utile.

E) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

G) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione dell'area risultante.

Il volume del manufatto preesistente si calcola con le presenti norme (si veda l'art. 3.9.1).

H) INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Sono di ricostruzione gli interventi comportanti un'operazione congiunta di demolizione di un edificio e di successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso permesso di costruire, avente uguale volume (calcolato secondo l'art. 3.9.1) e sagoma del precedente.

I) INTERVENTI DI SOSTITUZIONE

Sono di sostituzione gli interventi comportanti un'operazione congiunta di demolizione di un edificio e di successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso permesso di costruire, avente identiche caratteristiche formali (sagoma, altezza, volume, tipologia e morfologia) del precedente.

La sostituzione può essere autorizzata nelle zone A a seguito di adeguata dimostrazione della non recuperabilità di edificio storico.

L) INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono di ampliamento gli interventi comportanti un complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un edificio esistente, creando un nuovo volume, una nuova superficie agibile, una nuova superficie coperta, nella misura massima del 20% del volume dell'edificio esistente.

M) INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Si tratta degli interventi relativi a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

N) CARATTERISTICHE DELLE COPERTURE

Nella realizzazione di nuovi interventi, la pendenza della falda delle coperture non piane deve essere di norma inferiore al 45%.

ART. 1.11- MODALITA' DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 1.6, comma 3 punto 15 (Ds), 16 (Df), 17 (Dc).

2. La distanza dalle strade Ds deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al D.Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

3. Sono consentite distanze D_f minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,50. E' comunque consentito, anche senza l'accordo con il proprietario confinante, elevare sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti ambiti a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza lorda (comprensiva di solai e quant'altro in copertura) non superiore a m. 2,50 e che distino almeno m. 5, 00 da finestre che abbiano il davanzale a quota inferiore a quella della copertura del box stesso.

4. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

5. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

6. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

7. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

ART. 1.12 - EDIFICABILITA' ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti un anno prima della data di adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e del rapporto di copertura corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del PGT vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree non contermini, ad eccezione di quelle comprese dal PRG nelle zone agricole.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico debitamente trascritto, a cura e spese del richiedente la concessione, presso i registri immobiliari.

3. Il PGT individua mediante appositi elaborati grafici i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del D.Lgs 42/04 ed i vincoli di revisione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o cono di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria dell'ambito, ove previsto e partecipano come aree edificabili e pertinenziali. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di legge.

ART. 1.13 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. E' costituito da un tavolo per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio composto da due rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e uno dell'Ufficio tecnico nominati dalla Giunta Comunale, che durano in carica per tutto il mandato dell'amministrazione, avente le seguenti finalità:

- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
- utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 2.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Le aree di trasformazione individuate nel Documento di Piano verranno attuate per mezzo di Programmi Integrati di Intervento (PII).

2. I programmi integrati di intervento sono disciplinati dagli art. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della L.R. 12/2005 e successive disposizioni. Pertanto le relative modalità di attuazione dovranno attenersi alle direttive della normativa sopra richiamata.

3. Accertamento delle superfici

Le quantificazioni delle aree di lottizzazione e delle superfici territoriali espresse nelle presenti Norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione al rilevamento topografico strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori ed asseverato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.01.1968 n. 15, da tecnico abilitato iscritto all'ordine professionale. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni piano attuativo.

ART. 2.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.

2. Ai fini della determinazione del contributo di permesso di costruire costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito elencate:

- a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
- b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi siano a carico dei Comuni;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio non pertinenziali, ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento;
- d) la pubblica illuminazione;
- e) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

3. Ai fini della determinazione del contributo conseguente al rilascio del titolo abilitativo non sono considerate opere di urbanizzazione primaria in particolare le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas nonché quelle per le telecomunicazioni.

4. Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.

5. Ai fini della determinazione del contributo di permesso di costruire costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate:

- a) gli asili nido;

- b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- c) le sedi comunali;
- d) i centri sociali nonché le attrezzature culturali sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- e) i mercati comunali;
- f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
- g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- h) l'arredo urbano;
- i) gli spazi di sosta e parcheggio pubblici ad accesso libero i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e gli spazi di sosta e parcheggio realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune, il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno a contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio
- j) i cimiteri.

6. Nell'ambito del Programma integrato di intervento, sono considerate aree di standard al fine ed agli effetti del D.M. 02.04.1968 n. 1444 le aree (se pubbliche o di uso pubblico) corrispondenti alle opere di urbanizzazione di cui sopra, indicate al punto 2 con le lettere c), e), e al punto 5 con le lettere a), b), c), d), e), f), g), i), j).

ART. 2.3 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE

1. Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, ai sensi della L.n. 122/1989. Per gli stessi è istituito vincolo di pertinenzialità. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'art 1.6 punto 3.9 delle presenti Norme;
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio di manovra in piano (con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati); gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati fino alla percentuale massima del 40% della superficie a parcheggio complessiva.

Per gli ambiti produttivi, commerciali, direzionali e simili dovranno essere garantiti ulteriori parcheggi esterni pari al 20% di quelli previsti secondo le quantità previste dalla normativa vigente.

Per le zone residenziali, per ogni unità abitativa, dovranno essere garantiti un posto auto interno al lotto e un posto auto esterno al lotto medesimo in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa.

Le quantità di cui al presente comma possono essere ridotte nel caso in cui la conformazione del lotto o la sua ubicazione rispetto la viabilità non rendano possibile la realizzazione di detti parcheggi, ovvero esistano parcheggi di uso pubblico, o progetti approvati per la loro realizzazione, nelle adiacenze del lotto interessato, che rendano inutile o inopportuna la creazione di ulteriori spazi destinati a tale scopo.

Le suddette superfici per parcheggi, poste all'esterno delle recinzioni verranno assoggettate ad uso pubblico e mantenute a carico dei privati.

2. In tutti i casi non sia possibile la realizzazione dei parcheggi né nell'area di pertinenza, né in area contigua, l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa totale o parziale dell'area a parcheggio, la corresponsione di una somma commisurata all'estensione dell'area, finalizzata alla realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici. Il valore della monetizzazione è determinato con apposita delibera dal consiglio comunale.

3. La realizzazione di autorimesse private è possibile anche in interrato.

La realizzazione di autorimesse private in interrato è consentita anche nelle aree destinate a servizi pubblici, da definirsi con apposita convenzione.

4. Ai fini del dimensionamento degli spazi il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

5. Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.03.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

6. La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,50 m per 2,20 m per i parcheggi in linea e a 5,00 m per 2,50 m per i parcheggi a pettine o a spina di pesce, al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno essere vincolati a tale funzione, mediante atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura dell'operatore interessato, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalla legge e dalle presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuoriterra che interrati.

In ogni caso la loro ubicazione dovrà essere ottimale rispetto la viabilità ed i relativi accessi a questa non dovranno creare pericolo per la circolazione.

7. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

8. Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e non incluse in ambiti A, che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di spazi per parcheggi di uso pubblico:

- *edifici per attività produttive*: 1 posto auto ogni 20 m² di S.I.p. destinata ad uffici e 1 posto auto ogni 200 m² di S.I.p. destinata all'attività produttiva, magazzini e simili.
- *edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili*: 1 posto auto ogni 3 posti letto.
- *attrezzature ricreative, sportive e simili*: superficie a parcheggio non inferiore al 400% della S.I.p.
- *edifici per attività commerciali (Art. 5 dell'allegato II) e direzionali, banche, negozi, ecc...*: secondo quanto disposto dall'Art. 9 dell'allegato II.

9. Le aree a parcheggio funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra il Comune e le aziende interessate, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

10. Le prescrizioni del presente articolo per le dotazioni di aree a parcheggio dei lotti non si applicano all'edificazione inserita nei piani attuativi, ove valgono le disposizioni di cui alla normativa vigente e a particolari esigenze richieste dall'Amministrazione Comunale.

11. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché della dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto d'intervento, indipendentemente dal fatto che le stesse siano o non siano comprese in aree indicate dal PGT come aree standards, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

12. Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

TITOLO III - NORME PER AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

ART. 3.1 - NORME GENERALI PER AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

1. Gli ambiti urbanistici oggetto del presente articolo (Programmi Integrati di Intervento, di cui agli art. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 della L.R. 12/2005) sono individuati dal Documento di Piano di cui alla tavola A22 "Le Previsioni del Documento di Piano" e sono costituiti da aree che assumono un ruolo strategico nello sviluppo futuro del territorio comunale.

2. Lo sviluppo di tali ambiti è subordinato al raggiungimento di una specifica procedura attuativa negoziale, concertata con l'Amministrazione Comunale atta a determinare la fattibilità di interventi significativi e garantendo il perseguimento degli obiettivi generali previsti dal Documento di Inquadramento approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 43 del 17/09/2007 e dal presente Piano di Governo del Territorio. Obiettivi eventualmente perfezionati e dettagliati in sede di redazione esecutiva della procedura di attuazione negoziata.

3. Allo scopo di garantire il raggiungimento di obiettivi generali e significativi per la collettività i presenti PII potranno essere promossi anche dall'Amministrazione comunale singolarmente o congiuntamente.

4. La cessione delle aree ad uso pubblico dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale in sede di redazione del progetto di PII.

5. La Documentazione minima a corredo della presentazione dei PII è stabilita all'Art. 7.2 del sopra citato Documento di Inquadramento, e precisamente:

1) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti (secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale e Territorio ed Edilizia Residenziale).

2) Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3 marzo 1999 della presidenza del consiglio dei ministri, dipartimento

delle aree urbane), nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

- 3) Ripartizione in ambiti del Documento di Piano vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui all'art. 8 comma 5 della legge; stralcio del programma pluriennale di attuazione per i casi previsti dalla legge.
- 4) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificio e con le aree libere.
- 5) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 10 della legge.
- 6) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- 7) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- 8) Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale nel documento di inquadramento e dai documenti di programmazione sovracomunale.
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'art. 6 della legge regionale 9/99.
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore.
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione ed indicazione di eventuali misure compensative.
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extra urbani e dei sotto-servizi tecnologici, sul sistema di mobilità accessibilità trasportistica.
- 9) Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

- 10) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

Ai fini dell'adozione o promozione da parte del Comune il programma integrato deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sopra elencata.

A corredo, invece, della proposta iniziale inoltrata all'Amministrazione Comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 4;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovra-comunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito di intervento.

ART. 3.2 – NORME GENERALI PER PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

1. Trattasi di aree essenzialmente di completamento e ricucitura del tessuto industriale esistente ed in formazione.

2. In queste zone sono ammessi:

- a) impianti artigianali e industriali;
- b) depositi e magazzini;
- c) uffici direzionali e strutture commerciali connessi con l'attività produttiva;
- d) esercizi di vicinato del solo settore non alimentare, di cui all'Art. 5 dell'allegato II Tipo A1, per la vendita al dettaglio di prodotti complementari a quelli di propria produzione, secondo le definizioni indicate dall'Art.2 della Legge Regionale 19/1992, e medie strutture di vendita del solo settore non alimentare, di cui all'Art. 5 dell'allegato II Tipo A3/c e A5.
- e) uffici tecnici di progettazione, laboratori di ricerca e sperimentazione;
- f) edifici con destinazioni di cui ai precedenti punti c), d), potranno essere realizzati per una quota massima complessiva del 40% della Slp prevista;
- g) una quota residenziale massima nella misura di 150 m²; le abitazioni possono essere adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda e/o del personale dipendente addetto alla custodia degli impianti;
- h) la quota residenziale di cui al punto precedente potrà essere edificata contestualmente o successivamente alla quota produttiva.

In queste zone, ogni altra attività commerciale e similare definita dall'Art. 5 dell'allegato II delle presenti Norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - non è consentita.

E' consentita l'applicazione dell'Art.38, 4°comma, del RR n.3/2000.

In queste zone non sono consentiti insediamenti di attività produttive che utilizzino sostanze inquinanti, definite di I° classe dal TU delle Leggi Sanitarie, gli impianti dovranno essere altresì attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dai materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In particolare non son ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: impianti di trattamento dei rifiuti; attività primaria; fabbricazione di calce e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici; produzione di energia elettrica, di gas e di vapore; centri commerciali; trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle agenzie di trasporto; intermediazione finanziaria e monetaria; assicurazioni e fondi pensioni; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività del gioco d'azzardo.

Per eventuali lavorazioni insalubri valgono le norme di cui all'art. 3.5 delle presenti Norme.

3. I PII dovranno prevedere, a cura e a carico degli operatori, un'opportuna fascia di mitigazione ambientale alberata con specie autoctone, tra la zona edificabile e gli ambiti di verde agricolo, con lo scopo di mitigare sia l'impatto acustico che quello visivo. Le dimensioni di tali fasce dovranno essere determinate e concordate con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione dei PII, comunque secondo le indicazioni delle "Schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione".

ART. 3.2.1 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 1 - PII 1 -

1. Il Programma di Intervento denominato PII1 è formato da un area libera di completamento dell'edificato industriale esistente di via Venezia, interclusa, a delimitazione della fascia a verde agricolo di rispetto dell'abitato e direttrice di connettività ambientale. La sua attuazione dovrà perseguire obiettivi generali di riqualificazione urbana e ambientale di rilevanza significativa.

2. L'edificazione è da attenersi ai seguenti parametri

Uif	=	1,00 m ² /m ² di Sf;
Sc	=	0,50 m ² /m ² di Sf;
Hmax	=	10,00 m, esclusi i volumi tecnologici;
Svpr	=	1/4 della superficie fondiaria del lotto edificato ed un albero ogni 50 m ² di superficie scoperta;
Rp	=	15%
Df	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;
Dc	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;
Ds	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;

Per i parcheggi si applicano le disposizioni dell'Art. 2.3 delle presenti Norme.

ART. 3.2.2 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 2 - PII 2 -

1. Il Programma di Intervento denominato PII2 è formato da un area libera di completamento dell'edificato industriale, a saturazione e chiusura del comparto industriale di via Cagliari in fase di realizzazione, a delimitazione della fascia a verde agricolo di rispetto dell'abitato e direttrice di connettività ambientale. La sua attuazione dovrà perseguire obiettivi generali di riqualificazione urbana e ambientale di rilevanza significativa.

2. L'edificazione è da attenersi ai seguenti parametri

Uif	=	1,00 m ² /m ² di Sf;
Sc	=	0,50 m ² /m ² di Sf;
Hmax	=	10,00 m, esclusi i volumi tecnologici;
Svpr	=	1/4 della superficie fondiaria del lotto edificato ed un albero ogni 50 m ² di superficie scoperta;
Rp	=	15%
Df	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;
Dc	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;
Ds	=	saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo;

Per i parcheggi si applicano le disposizioni dell'Art. 2.3 delle presenti Norme.

ART. 3.3 - NORME GENERALI PER PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Trattasi di aree aventi una pluralità funzionale particolarmente marcata aventi caratteristiche sia di completamento e ricucitura del tessuto prevalentemente residenziale esistente che di implementazione dei servizi di qualità definiti dal Piano dei Servizi.

2. In tali ambiti sono consentite le seguenti funzioni:

- residenza ed accessori della residenza;
- sedi per istituzioni ed enti pubblici e privati;
- sedi per attività politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- bar, ristoranti, attrezzature alberghiere, locali ricreativi e di spettacolo;
- attività commerciali e similari, come definite dall'Art. 5 dell'allegato II delle presenti norme, secondo le prescrizioni di ciascuna zona.
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- laboratori artigiani con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la residenza;
- autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
- in caso di attività agricola in atto al momento dell'adozione del PGT, sarà consentita l'edificazione di strutture di servizio compatibili con la zona residenziale, quali ricoveri attrezzi, macchinari etc.; è in ogni caso vietato costruire o ampliare stalle, edifici destinati al ricovero di

animali e silos, è altresì vietato installare attrezzature tecnologiche che producano rumore o altri agenti inquinanti.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona quali le attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS. mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

3. Le attività commerciali consentite devono in ogni caso rispettare i limiti e le prescrizioni stabilite dal "regolamento comunale per il rilascio di autorizzazioni commerciali".

Ad ogni modo, per ogni edificio è ammessa la destinazione a funzioni produttive, commerciali e di servizio sino ad un massimo pari al 30% della SIp complessiva realizzata.

Il limite suddetto può intendersi riferito al dimensionamento complessivo degli interventi previsti dal piano e non necessariamente ai singoli edifici.

Sono escluse tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza ai sensi della normativa vigente sulle lavorazioni insalubri e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona e comunque tutte le attività che comportino rischio di incidente rilevante (RIR).

4. Le convenzioni dovranno contenere previsioni specifiche riguardanti le caratteristiche dell'edilizia prevista, che dovrà essere bioclimatica e finalizzata al risparmio energetico.

5. I PII dovranno prevedere, a cura e a carico degli operatori, un'opportuna fascia di mitigazione ambientale alberata con specie autoctone, tra la zona edificabile e gli ambiti di verde agricolo, con lo scopo di mitigare sia l'impatto acustico che quello visivo. Le dimensioni di tali fasce dovranno essere determinate e concordate con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione dei PII, comunque secondo le indicazioni delle "Schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione".

ART. 3.3.1 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 3 - PII 3 -

1. Il Programma di Intervento denominato PII 3 è formato da un'area libera di saturazione dell'edificato residenziale esistente compreso tra la via Verdi e la via Primo Maggio.

La sua attuazione dovrà perseguire obiettivi generali di riqualificazione urbana e ambientale di rilevanza significativa.

2. L'edificazione è da attenersi ai seguenti parametri

It	=	0,33 m ² / m ² di St;
Rc	=	0,40 m ² / m ² di Sf;
He	=	7,50 m (due piani fuori terra);
Svpr	=	1/4 della Sf del lotto edificato ed un albero ogni 40 m ² di tale area;
Rp	=	30%
Dc	=	½ He con minimo 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti;
Df	=	He con minimo 10,00 m;
Ds	=	5,00 m per strada con larghezza inferiore a 7,00 m 7,50 m per strada con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

10,00 m per strada con larghezza superiore a 15,00 m
Comunque nel rispetto delle Norme dettate dal Codice della Strada e da quanto eventualmente stabilito nelle tavole di previsioni del PGT.

ART. 3.3.2 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 4 - PII 4 -

1. Il Programma di Intervento denominato PII 4 è formato da due aree libere (sub comparti) individuati con la stessa sigla PII 4 sulla tavola del documento di Piano A22 "Le Previsioni del Documento di Piano". Trattasi due aree con caratteristiche morfologiche, ubicazionali e funzionali diverse una complementare all'altra.

2. Gli obiettivi generali che rendono ottimale l'utilizzazione del PII sono:

- La necessità di completare ed integrare con un area a verde di rilevanti dimensioni e con una destinazione a parco urbano, una zona centrale del paese particolarmente significativa per la presenza di importanti attrezzature pubbliche (cimitero, centro anziani, asilo nido).
- Riqualificare in termini eco - ambientali il tessuto prevalentemente residenziale edificato.
- Dotare di una significativa area di salvaguardia l'edificato esistente dalle funzioni complesse ed eterogenee in svolgimento nelle importate attrezzature pubbliche presenti.
- Acconsentire uno sviluppo armonico ed equilibrato delle volumetrie in previsione nell'area a coronamento della via Filippo Turati secondo gli indirizzi e le priorità definite nel Documento di Inquadramento.

La sua attuazione dovrà perseguire obiettivi generali di riqualificazione urbana e ambientale di rilevanza significativa.

3. L'edificazione è da attenersi ai seguenti parametri

	St (m ²)	note	Slp realizzabile (m ²)	proporzione delle aree di pertinenza nel PII4.1
PII 4.1	25.817	Superficie in cui si concentra l'edificabilità sia del PII4.1 che del PII4.2	8.520	88%
PII 4.2	8.442	Superficie a standards da cedere per la realizzazione del parco urbano	1.170 (da realizzare all'interno del PII4.1)	12%

Rc = 0,40 m²/ m² di Sf;

He = 7,50 m (due piani fuori terra);

Svpr = 1/4 della Sf del lotto edificato ed un albero ogni 40 m² di tale area;

Rp = 30%

Dc = ½ He con minimo 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti;

Df = He con minimo 10,00 m;

Ds = 5,00 m per strada con larghezza inferiore a 7,00 m

7,50 m per strada con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

10,00 m per strada con larghezza superiore a 15,00 m

Comunque nel rispetto delle Norme dettate dal Codice della Strada e da quanto eventualmente stabilito nelle tavole di previsioni del PGT.

ART. 3.4 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

1. Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta in modo continuo o discontinuo ad effettuare entro un definito perimetro nei limiti in merito indicati: estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea di persone.

Le attività commerciali consentite devono in ogni caso rispettare i limiti e le prescrizioni stabilite dalla "Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate".

2. La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

3. Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di permesso di costruire, oltre che da quanto previsto generalmente, dovrà essere corredata, nel caso di conoscenza della attività lavorativa, dai seguenti documenti:

- pianta scala 1:100 con la sistemazione (lay-out) di tutti i reparti, con l'indicazione in pianta degli impianti di produzione, degli impianti di servizio, degli ingombri aleatori e fissi e delle posizioni degli operatori;
- relazione tecnica sul tipo di attività che si intende svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflussi ed ai loro sistemi di scarico, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Con particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

- documentazione di previsione di impatto acustico previsto dall'art. 8, comma 4 legge 26 ottobre 1995, n. 447 – Legge quadro sull'inquinamento acustico.
- copia della domanda di autorizzazione ai sensi del DPR 24 maggio 1988 n. 203 e successive, nel caso si preveda l'installazione di impianti soggetti a tale normativa.

La richiesta di permesso di costruire, corredata dai documenti sopra elencati, deve essere effettuata per i nuovi insediamenti, ampliamenti, modifiche di attività, ristrutturazioni.

Licenza d'uso degli edifici

4. I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

5. L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento locale di Igiene.

ART. 3.5 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE LAVORAZIONI INSALUBRI ESISTENTI O DI FUTURA REALIZZAZIONE

1. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, nel perimetro del centro edificato, così come definito dalla L. 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS., Regio Decreto n. 1265/1934, ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

3. Non sono ammessi in ogni caso per tali insediamenti interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati al ciclo di produzione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro abitato, e compatibilmente con le prescrizioni del relativi ambito, è subordinato all'adozione di soluzioni progettuali e gestionali atte ad evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

ART. 3.6 – NUOVA VIABILITA' PREVISTA

1. Nella tavola A22 è evidenziata la nuova viabilità comunale prevista, mediante tratteggio indicante il futuro tracciato. Il definitivo posizionamento e determinazione degli assi e calibri saranno oggetto di successivi progetti preliminari ed esecutivi.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 4.1 - ALLINEAMENTI

1. In caso di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici esistenti, il Comune può - se la norma di zona lo consente ed, in particolare, nel rispetto d'impianto urbano, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a m 5 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nella cartografia del PGT.

Nel caso in cui su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune può chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a m 10 dai bordi stradali esistenti.

ART. 4.2 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E VARIANTI PARZIALI AL PGT, IN APPROVAZIONE

1. Sono ambiti ove è in atto lo sviluppo dell'area secondo le prescrizioni e indicazioni del Piano Regolatore Generale in vigore precedentemente al PGT. Sono fatti salvi per quanto non espressamente modificati dall'approvazione del PGT stesso.

Sono salve pure le prescrizioni e sviluppo delle aree interessate dai PII già approvati alla data di adozione del presente PGT.

ART. 4.3 - VIABILITA' E VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

1. I tracciati viari riportati dal PGT in cartografia hanno valore indicativo.

La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a realizzazioni o a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza. Eventuali interventi di viabilità non riportati in cartografia possono essere definiti in sede di piano attuativo di ogni zona.

Nelle zone agricole è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a 4 m d'iniziativa pubblica, privata, o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.

2. Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale valgono le norme indicate dal Codice della Strada e successivi (D.Lgs 30.04.92 n. 285), mentre per le intersezioni stradali si dovrà adottare l'area di rispetto desumibile dal calcolo standard dell'area nelle intersezioni di cui al D.Lgs 30.04.92 n. 285, e successive, al fine di una loro riqualificazione per la messa in sicurezza.

3. La viabilità esistente, compresa quella privata, è indicata nelle tavole di azionamento con sedime bianco. Ciò sta ad indicare l'esistenza dei tracciati; il sedime delle strade private e dei relativi parcheggi

esterni concorre comunque al conteggio planivolumetrico delle aree prospicienti con mantenimento dello stesso indice.

4. Con riferimento alla specifica caratterizzazione delle rotatorie e intersezioni di progetto su strade provinciali, le stesse dovranno essere puntualmente verificate rispetto agli standard provinciali e con il competente Settore Viabilità della Provincia.

5. Nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni e le norme di legge.

In particolare possono essere autorizzati impianti di distribuzione di carburante e impianti di lavaggio delle autovetture. Il relativo accesso dalla strada pubblica deve essere localizzato nel rispetto dell'art. 22 del D.L. n.285/92 (Codice della Strada) e degli art. 44-45-46 del relativo regolamento di attuazione. Devono altresì essere rispettate le norme in materia di pertinenza delle strade contenute nell'art. 24 del Codice della Strada e negli art. 60-61 del relativo regolamento di attuazione.

ART. 4.4 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il limite del rispetto cimiteriale corrisponde a quello formalmente autorizzato dall'autorità competente.

2. Entro tale limite è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento del terreno; sono tuttavia ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, di cui all'Art. 1.10.

Nella fascia di rispetto è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, di recinzioni nonché l'installazione, a titolo temporaneo su aree pubbliche, di chioschi per la vendita dei fiori, oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti.

3. E' consentito l'esercizio delle attività commerciali di cui all'Art. 5 dell'allegato II, Tipo A1 per il settore non alimentare, solo se integrate e convenzionate alle strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dall'Art. 5 dell'allegato II delle presenti Norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.38, 4°comma, del RR n.3/2000.

ART. 4.5 - VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E NORME PARTICOLARI PER IMPIANTI ELETTRICI

1. In caso di edificazione in prossimità di elettrodotti sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di aree attraversate da elettrodotto all'atto della richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere prodotto il nulla-osta da parte dell'Ente preposto per Legge al fine di poterne valutare la compatibilità con le clausole di eventuali contratti di servitù di elettrodotto, accessi sui terreni interessati e con la normativa vigente.

Le fasce di rispetto indicate nelle tavole di PGT sono da ritenersi provvisorie e la loro applicabilità è demandata alle Autorità preposte al rilascio dei provvedimenti concessori/autorizzativi dei nuovi ambienti abitativi quali Comune e Arpa.

3. La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire.
4. Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.
5. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti consentiti all'art. 1.11 punto 3 e dall'art. 4.10 punto 2 delle presenti norme; le cabine possono inoltre essere costruite nelle fasce di rispetto.

ART. 4.6 - DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, ai sensi del D. Lgs. 258/2000 e D.g.r. 7/12693 del 10 aprile 2003 e successive modificazioni ed integrazioni, sono individuate aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; essa ha un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta, possibilmente recintata ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. Le zone di rispetto sono graficamente individuate nelle Tav. C4, C9.1, C9.2.

In particolare nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- 1) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- 2) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 3) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di autorizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- 4) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- 5) aree cimiteriali;
- 6) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- 7) apertura di pozzi ad eccezioni di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e dalla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- 8) gestione di rifiuti;

- 9) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- 10) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- 11) pozzi perdenti;
- 12) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda 170 Kg per ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

4. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

5. Si comunica in ogni caso che, ai sensi dell'art. 94, comma 4, lettera i) del D.lg. 152/2006 e dell'allegato 1, art. 3 del D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003, all'interno della zona di rispetto dei pozzi, non saranno ammessi i seguenti centri di pericolo:

- linea di elettrodeposizione galvanica
- impianti di depurazione delle acque reflue
- eventuali aree di stoccaggio /deposito di sostanze chimiche pericolose e rifiuti
- reti interne di nuova realizzazione non conformi all'allegato 1, art. 3, DPR n. 71/12693.

ART. 4.7 - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia geologica latu sensu e di prevenzione del rischio sismico, gli interventi di tipo edilizio – e più in generale di ingegneria civile – sul territorio del Comune di Trezzano Rosa sono da sottoporsi a modalità progettuali ed esecutive di carattere geologico descritte nell'All. 1 alle presenti NTA.

2. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale allegato, che costituisce parte integrante alle presenti Norme, unitamente alle tavole geologiche di riferimento.

ART. 4.8 - NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia commerciale sul territorio del Comune di Trezzano Rosa sono da sottoporsi a modalità progettuali ed esecutive di carattere commerciale descritte nell'Allegato II alle presenti NTA.

2. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale allegato, che costituisce parte integrante alle presenti Norme.

ART. 4.9 - ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI O DESTINATI AD USO PUBBLICO

1. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il decreto

Presidente della Repubblica 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118, la legge 9.01.1989 n. 13, nonché, per quanto applicabili il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive modificazioni e la legge regionale 20.02.1989 n. 6.

ART. 4.10 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

ART. 4.10.1 - STRADE PRIVATE

1. E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire rilasciato dal Comune.
2. Per ottenere il permesso di costruire occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:
 - 1) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
 - 2) Planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
 - 3) Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
 - 4) Sezioni di tipo dettagliato in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
 - 5) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.
3. Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.
4. Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza non inferiore a 6 m al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.
5. Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.
6. In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta.
7. Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.
8. Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

ART. 4.10.2 - ACCESSI CARRAI

1. Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico in transito.

2. Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- 1) assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- 2) l'area di raccordo deve avere un tratto in piano per almeno 3,5 m dalla carreggiata stradale o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- 3) l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- 4) il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- 5) i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 3,5 m dal ciglio della carreggiata stradale o dal filo marciapiede;
- 6) nel caso di formazione di nuovi cancelli carrai in situazioni ove risulti impossibile attuare il suddetto arretramento, il minor arretramento dovrà essere ovviato con l'apertura automatizzata del cancello stesso;
- 7) la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- 8) lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale;
- 9) la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3 m.

3. L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

4. Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada – DPR 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 4.11 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box per auto, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

2. Salvo particolari norme previste per i singoli ambiti, le costruzioni accessorie devono di norma soddisfare le seguenti prescrizioni:

- 1) siano aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a m 5,00;
- 2) siano arretrati dagli spazi pubblici di almeno m 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e ne sia mitigata la visibilità dagli stessi, preferibilmente con adeguata vegetazione;

- 3) non superino l'altezza massima di m 2,50 misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio o dal livello naturale del terreno fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda. Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;
- 4) abbiano superficie coperta complessiva non superiore al 15% della superficie coperta massima ammessa.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza del fronte a confine abbia altezza massima all'extradosso o al colmo non superiore a m 2,50.

Tali costruzioni accessorie sono consentite solo su lotti già edificati alla data di adozione del presente PGT.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un corretto rapporto con l'edificazione circostante.

3. Sono escluse dal calcolo delle superfici lorde di pavimento le autorimesse se interratae.

4. Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, per il rispetto della dotazione di legge.

5. Negli ambiti A non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso ad un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

6. Allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali delle vecchie costruzioni esistenti, è consentita l'aggiunta di piccoli volumi accessori, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste o presentino carenze rispetto le disposizioni del Regolamento di Igiene, corpi di scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa (volumi comunque che non comportino la possibilità di incremento quantitativo di abitanti insediabili), senza tener conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel limite massimo del 5% del volume esistente, rispettando gli indici di altezza e distanze prescritte per la zona.

La disposizione di cui al capoverso precedente non si applica nelle zone A al di fuori dei piani attuativi.

Quanto sopra è comunque subordinato ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia valida esteticamente, rispettosa del decoro urbano, nonché coerentemente integrata con la costruzione esistente.

ART. 4.12 - CORTILI

1. Nelle zone in cui i cortili sono ammessi, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte della larghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a se stanti.

2. Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

3. L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

4. Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

5. L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune. In tal caso i muri divisorii di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti, se non superano l'altezza di m 3.

L'area del cortile non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e la fruibilità degli stessi.

ART. 4.13 - RECINZIONI

1. Tutte le recinzioni, siano essi sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico devono essere di altezza non superiore a m 2,00 e non inferiore a 1,10 m, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di m 0,70, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

1 bis. In caso di lotti contigui con quote di livelli differenti, la recinzione del fondo dominante dovrà avere un'altezza minima di 1,10 m.

2. La tipologia adottata per la recinzione lungo il fronte stradale deve essere mantenuta simile anche nei risvolti laterali verso l'interno dei lotti, per una profondità pari al limite di arretramento stabilito per gli edifici.

Da tale arretramento sono ammesse anche recinzioni di tipo cieco, purchè tra confini privati e non ai confini con spazi pubblici o con zone agricole.

3. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1 m.

4. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

5. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

6. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso su ogni lato, pari alla metà della larghezza della carreggiata maggiore, opportunamente maggiorata nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

7. Nelle zone agricole è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, per le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallico con paletti di sostegno solo nei casi di lotti edificati o adibiti ad attività florovivaistica e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta dell'edificio.

Nelle zone suddette sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno, senza cordoli in calcestruzzo, paletti in legno o ferro e rete o filo metallico.

8. Nei piani attuativi le recinzioni dovranno essere previste con tipologie omogenee.

ART. 4.14 - MURI DI SOSTEGNO

1. E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

ART. 4.14.1 - MURI DI SOSTEGNO VERSO GLI SPAZI PUBBLICI

1. Verso le pubbliche vie ed in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno, di norma non possono superare m 1,00 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

2. Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero imposte altezze del muro di sostegno superiori a m 1,00, l'Amministrazione Comunale può autorizzare tali maggiori altezze a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale.

ART. 4.14.2 - MURI DI SOSTEGNO VERSO I CONFINI PRIVATI

1. I muri di sostegno e i terrapieni possono essere realizzati con altezza contenuta nel limite massimo di 1,50 m, ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti, misurata dal lotto dominante.

2. Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono, in ogni caso, superare l'altezza massima di m 1,50 (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti).

ART. 4.15 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

1. Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

2. E' facoltà del Sindaco, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati tutti i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- 1) demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, previa determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- 2) sistemazione di frontespizi nudi;
- 3) rimozione di arredi urbani;
- 4) ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- 5) rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- 6) formazione di aree verdi e piantumate e schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- 7) sistemazione del terreno;
- 8) rimozione di letamaie.

3. Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.

ART. 4.16 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE - ALBERATURA DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

1. Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è di norma vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse.

2. In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nel progetto.

3. Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le piante esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

4. Norme particolari sono indicate nelle singole zone.

ART. 4. 17- NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE

1. Nel caso in cui le tavole del PGT non consentano di individuare esattamente, in relazione al livello di dettaglio legato alla scala delle tavole medesime, gli allineamenti e le sezioni stradali da assumere per l'esecuzione delle opere edilizie, il Sindaco può determinare punti fissi di riferimento.

ART. 4.18 - ALLEGATI

1. Costituiscono parte integrante delle presenti NTA i seguenti allegati:

Allegato I – Norme tecniche geologiche

Allegato II – Norme per l'insediamento di attività commerciali

TITOLO V – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 5.1 - VERDE AGRICOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO – CORRIDOI ECOLOGICI E DIRETTRICI DI CONNETTIVITA' AMBIENTALE

1. Il DP individua con apposito simbolo grafico, i corridoi ecologici e gli elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, in quanto spazi aperti continui di territorio ineditato o destinato a verde agricolo la cui conservazione è condizione per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e per un positivo rapporto degli abitanti con gli spazi naturali e agricoli circostanti.

2. Le aree destinate a verde agricolo di rispetto dell'abitato (ambiti E2), ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari. Sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione.

Gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'Art. 3.9.2 delle NTA del Piano delle Regole.

Il comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione tra verde privato e pubblico e verde di connessione, percorsi ciclo pedonali.

Il Comune d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con interventi di manutenzione e miglioramento.

3. Il P.G.T. conferma e definisce l'area individuata dal P.T.C.P. della Provincia di Milano come "corridoio ecologico primario".

All'interno di essa anche gli indispensabili interventi infrastrutturali devono soggiacere ad una valutazione volta a ricercare le soluzioni tecniche di minore impatto, in grado di mantenere nel modo migliore la continuità fisica e funzionale degli spazi agricoli e naturali attraversati, con l'impiego di opportuni accorgimenti tecnici (strade in viadotto sopraelevato, formazione di ampi passaggi fauna con idoneo equipaggiamento vegetazionale, formazione di barriere naturali di mitigazione disposte secondo la direzione del corridoio e delle infrastrutture, ecc.).

Sono da incentivare la formazione di opportuna fascia di mitigazione ambientale alberata lungo l'autostrada e la formazione di filari alberati con specie autoctone lungo la strade campestri ed interpoderali.

Il P.G.T. prevede delle Direttrici di connettività ambientale, indicate da appositi simboli grafici nelle tavole, lungo le quali deve prevalere, anche in rapporto ad esigenze di realizzazione di manufatti di urbanizzazione primaria o tecnologici, un rigido criterio di salvaguardia della continuità degli spazi agricoli. Negli ambiti così contrassegnati anche le eventuali nuove costruzioni agricole devono collocarsi in posizione la più decentrata possibile rispetto al segno del varco e collocarsi a ridosso di costruzioni esistenti.

ART. 5.2 - AMBITO SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ECOLOGICA

1. Trattasi di ambito ad uso vasca volano.

L'intero ambito sarà soggetto ad un preventivo progetto di riqualificazione ambientale che dovrà prevedere sistemazioni, percorsi usufruibili dal pubblico in sicurezza e piantumazioni con essenze autoctone al fine di permettere il ripopolamento della fauna selvatica.

ART. 5.3 - ITINERARI PEDONALI E CICLABILI

1. Sulle tavole A17 e A23 sono indicati i tracciati interessati dagli itinerari pedonali e ciclabili, alcuni dei quali già esistenti e completi, altri con sede già costituita, altri da individuare e ricavare sia lungo la viabilità principale che lungo la secondaria. Le piste ciclo pedonali di norma, saranno ricavate ai bordi della carreggiata stradale, o, in mancanza di spazio, all'interno della stessa. Deve essere il più possibile autonoma, indipendente e protetta da qualsiasi ulteriore interferenza viabilistica.

2. Le greenway sono corrispondenti ai sentieri vicinali lungo i percorsi agricoli o di campagna. La loro fruizione è principalmente pedonale e ciclabile ma è consentito l'utilizzo dei mezzi agricoli.

Le caratteristiche compositive sono demandate al Regolamento Edilizio o al Piano Urbano del Traffico.

3. Qualsiasi intervento edilizio che dovesse interessare le suddette viabilità dovrà tenere conto e salvaguardarne il tracciato.

ALLEGATO I

NORME TECNICHE GEOLOGICHE



Rif.L993

Comune di
Trezzano Rosa
(Provincia di Milano)

STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

redatto ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e
della D.G.R n°8/7374 del 28 maggio 2008

**Componente geologica, idrogeologica e
sismica del Piano di Governo del Territorio**

Committente: Amm. Comunale

Basiano, 25/09/2008

Dott. Geol. Carlo Leoni

**STUDIO
PROFESSIONALE
ASSOCIATO**

**Dr. Geol.
Carlo D. Leoni**
Iscrizione N° 776
all'Albo
dell'Ordine dei Geologi
della Regione Lombardia

**Dr. Agr.
Alessandro G. Pestalozza**
Iscrizione N° 919
all'Albo
dell'Ordine degli Agronomi
della Provincia di Milano

- ✓ Geologia
- ✓ Agronomia
- ✓ Geotecnica
- ✓ Arboricoltura
- ✓ Idrogeologia
- ✓ Dendrocronologia
- ✓ Ambiente
- ✓ Pianificazione Territoriale
- ✓ Verde Pubblico
- ✓ Cave, Discariche
- ✓ Ripristini Ambientali
- ✓ Indagini geostatiche



GeoArborStudio
Via Manzoni, 16
20060 Basiano (MI)

Tel. 0295763037
Tel/Fax 0295761942
Partita IVA 04660950967

www.geoarbor.it
info@geoarbor.it

Prescrizioni di carattere geotecnico ed idrogeologico a corredo delle Norme Tecniche di Attuazione**Aree di fattibilità di Classe 4a***Fattibilità con gravi limitazioni*

Fascia di tutela assoluta dei pozzi comunali (raggio 10 m).

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di capatazione ed infrastrutture di servizio.

Aree di fattibilità di Classe 4b*Fattibilità con gravi limitazioni*

Area della vasca volano esistente e della nuova vasca volano in progetto a nord ovest del territorio comunale, unitamente ad un intorno di 20 metri misurati a partire dal ciglio stabile della scarpata della vasca stessa.

La funzionalità della vasca esclude qualsiasi attività urbanistica se non relativa a sistemazioni preposte ad una migliore funzionalità e stabilità degli invasi.

Aree di fattibilità di Classe 4c*Fattibilità con gravi limitazioni*

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali (anche tombinati).

Ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950, lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10.

Entro questo limite sono consentite le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Entro questo limite sono vietate tutte le attività elencate all'interno dell'art. 96 del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523. Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Aree di fattibilità di Classe 3a*Fattibilità con consistenti limitazioni*

Aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.R.G. 6/15137 del 27/06/1996 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dal D. Lgs.11 maggio 1999 n. 152, dal D.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R 27 giugno 1996, n. 6/15137, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'interno delle normative sopraelencate.

Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di liquami nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

Aree di fattibilità di Classe 3b

Fattibilità con consistenti limitazioni

Aree a forte pendenza dove il ruscellamento delle acque assume delle proporzioni considerevoli in occasioni di eventi meteorici eccezionali.

Si prescrive il divieto di effettuare tombinature e riduzioni di deflusso delle sezioni idrauliche esistenti. Qualsiasi edificazione deve essere accompagnata da uno studio e progettazione di sistemazione idraulica del sito e di un suo intorno significativo.

Aree di fattibilità di Classe 3c

Fattibilità con consistenti limitazioni

Aree soggette ad allagamenti per laminazione, a causa dell'esistenza di sezioni idrauliche di deflusso insufficienti, in occasioni di eventi meteorici eccezionali.

Si prescrive la realizzazione, di sistemazioni idrauliche preliminari a qualsiasi intervento, al fine di aumentare le sezioni di deflusso.

Per l'esistente si raccomanda l'installazione di opportune difese da probabili allagamenti con l'installazione di impianti di sollevamento dell'acqua posizionati nei piani interrati.

Aree di fattibilità di Classe 3d

Fattibilità con consistenti limitazioni

Aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzia un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Aree di fattibilità di Classe 3e*Fattibilità con consistenti limitazioni*

Ex cava Gera De Lucchi.

Area degradata all'interno della quale è stata evidenziata una comprovata alterazione delle caratteristiche chimico - fisico - morfologiche del suolo e del primo sottosuolo.

All'interno dell'area è stata riscontrata una situazione di degrado ambientale e paesaggistico (art. 48, NDA del PTCP della Provincia di Milano).

L'area è oggetto di una procedura di bonifica e della conseguente messa in sicurezza del sito secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Aree di fattibilità di Classe 3f*Fattibilità con consistenti limitazioni*

Fascia di rispetto cimiteriale.

Aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

Aree di fattibilità di Classe 2*Fattibilità con modeste limitazioni*

Aree presenti nel territorio settentrionale di Trezzano Rosa.

Terreni limoso-argillosi molto impermeabili, soggetti a dilavamento superficiale e ruscellamenti consistenti in occasione di eventi meteorici eccezionali. Falda molto profonda. Possibile presenza di strutture polliniche nel primo sottosuolo.

Si prescrive la raccomandazione di evitare tombature di canali, rogge e canalizzazioni dell'idrografia minore al fine di evitare l'instaurazione di eventuali sezioni di deflusso critiche, se non strettamente necessarie.

Evitare la realizzazione di pozzi perdenti che avrebbero poche o nulle capacità di deflusso.

Predisporre opportune difese dei manufatti a probabili fenomeni di dilavamento e ruscellamento superficiale.

Eseguire dettagliate indagini geognostiche per le nuove costruzioni, al fine di acquisire una descrizione esauriente delle caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Aree di fattibilità di Classe 1*Fattibilità senza particolari limitazioni*

Aree presenti nel territorio meridionale di Trezzano Rosa, prive di problematiche geotecniche e idrogeologiche.

Terreni sabbioso-ghiaiosi a buona capacità portante. Terreni drenanti. Falda molto profonda.

Nessuna prescrizione.

Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

Prescrizioni di carattere sismico

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e sensibili

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- per gli edifici da 0 a 5 piani risulta F_a sempre superiore al valore di soglia corrispondente (0,9). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica. Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della categoria di suolo D.
- per gli edifici oltre i 5 piani risulta F_a sempre inferiore al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa caratterizzato da una classe di pericolosità H1, ovvero una classe di pericolosità molto bassa che ha basse o nulle probabilità di essere coinvolta da un dissesto.

Prescrizioni di carattere ambientale

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Valgono le indicazioni e le prescrizioni della sottoclasse 3d.

Prescrizioni di carattere geotecnico

Nuovi interventi edificatori

Per nuovi interventi permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

ALLEGATO II

NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 1 - DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intende tutte le modalità di utilizzazione di immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in generale tutte le attività indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'Art.115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).

In ciascuna zona delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

ART. 2 - SUPERFICIE DI VENDITA O D'ESERCIZIO

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, ai sensi del comma terzo Art. 2 D.G.R. n. VIII 5054 del 4/7/2007.

La superficie di vendita è conteggiata in modo convenzionale e non effettivo nei casi previsti dal comma quinto Art. 2 D.G.R. n. VIII 5054 del 4/7/2007.

ART. 3 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

Per Centro Commerciale s'intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi equiparati e/o di terziario/direzionale, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, ai sensi dell'Art. 4.2 D.G.R. n. VIII 5054 del 4/7/2007 e successive integrazioni.

La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'Art. 5 del presente allegato e l'ammissibilità del Centro nelle diverse zone.

ART. 4 - DEFINIZIONE DI COMPARTO COMMERCIALE

Per Comparto Commerciale s'intende un insieme di esercizi al dettaglio, insediati in distinti edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra loro, o che facciano parte di un unico Piano Attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può essere integrata da servizi all'utenza equiparati al commerciale o terziario/direzionali.

Il Comparto Commerciale deve essere costituito esclusivamente o prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello d'integrazione strutturale e funzionale non raggiunge le caratteristiche di Centro Commerciale.

Tali strutture devono far confluire il traffico indotto dal Comparto alla rete viaria pubblica per un numero limitato di accessi.

ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Tenendo conto delle disposizioni contenute nel *DLgs. 31/03/1998 N. 114*, gli immobili ad uso commerciale in Trezzano Rosa sono suddivisi nelle seguenti categorie:

A1 - Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a m² 150 di superficie di vendita, che comprendono:

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a m² 150.

A2 - Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, con SLP inferiore a m² 250.

A3 - Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (ME), che abbiano superficie di vendita superiore a m² 150 ed inferiore a m² 1.500.
- b) ME1 – Fino a 600 m² di superficie di vendita;
- c) ME2 – Da 600 m² a 1500 m² di superficie di vendita.
- d) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- e) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- f) Gli Esercizi pubblici, i Cinematografi, i Teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e Sale da ballo, con SLP superiore a m² 600 (PEM), o superficie di vendita o d'esercizio superiore a m² 250, e SLP inferiore a m² 1500, come attività equiparate.
- g) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A4 - Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MA), che abbiano superficie di vendita superiore a m² 150 ed inferiore a m² 1.500.
MA1 – Inferiore a 600 m² di superficie di vendita;
MA2 – Da 601 m² a 1500 m² di superficie di vendita.

- b) Centri Commerciali (si veda l'Art. 3 del presente allegato) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.
CM1 – Fino a 600 m² di superficie di vendita;
CM2 – Da 601 m² a 1500 m² di superficie di vendita.
- c) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A5 - Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, ME).

Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a M²1500.

A6 - Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale – Grandi strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (GE), che abbiano superficie di vendita superiore a m² 1500.
GE1 – Da 1500 a 5000 m² di superficie di vendita;
GE2 – Oltre 5000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa).
- b) Comparti Commerciali con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d) Gli Esercizi pubblici, i Cinematografi, i Teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e Sale da Ballo, con SLP superiore a m² 1500 (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate.
- e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

La tipologia A6 non è consentita in tutto il territorio comunale.

A7 - Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare (GA) che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a m² 1500.
GA1 – Da 1500 a 5000 m² di superficie di vendita;
GA2 – Oltre 5000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- b) Centri Commerciali (si veda l'Art. 3 del presente allegato) di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.
CG1 – Da 1500 a 5000 m² di superficie di vendita;
CG2 – Oltre 5000 m² di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- c) Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a) e b).

La tipologia A7 non è consentita in tutto il territorio comunale.

ART. 6 - PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Trezzano Rosa sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come *tessuto urbano consolidato* e *ambito di trasformazione urbana*.

1. Tessuto urbano consolidato.

E' costituito da tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B) di cui al D.M. 1444/1968, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti; le zone territoriali omogenee C) del D.M. 1444/1968 sono assimilate alle precedenti nel caso di avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PRG.

2. Ambiti di trasformazione urbana

S'intendono quei comparti urbani ove il PRG prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti del territorio.

3. Ambiti extraurbani

S'intendono quegli spazi prevalentemente ineditati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati. E' consentito il solo insediamento delle attività commerciali ed equiparate specificate nella zona dalle presenti Norme.

In ciascuna zona nelle presenti Norme è specificata l'appartenenza ad una delle tre categorie d'ambito suindicate.

Per incentivare l'aggregazione spaziale nella realizzazione di esercizi all'interno del lotto edificato, in coerenza con le destinazioni funzionali previste dal PRG, per le nuove edificazioni l'insediamento di esercizi di vendita ed equiparati dovrà interessare almeno 4 unità di tipo A1 o A2 (Art. 5 del presente allegato).

La realizzazione di nuovi insediamenti di media e grande struttura di vendita al dettaglio, nonché il trasferimento di esercizi aventi tale superficie o che la raggruppano in seguito ad ampliamento contestuale al trasferimento, sono sempre soggetti a pianificazione esecutiva o attuativa, d'iniziativa privata o pubblica.

In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.

Le medie strutture di vendita sono consentite secondo le prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme, per una superficie di vendita complessiva non superiore a quanto definito dall'*Indagine Conoscitiva* allegata.

Sono fatte salve le attività di media struttura di vendita al dettaglio già esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum non superiore al 40% fino a 600 m² di superficie di vendita, e non superiore al 20% da 601 a 1.500 m² della superficie di vendita esistente, secondo le prescrizioni di zona, purché siano dotate degli standards previsti (Art. 9 dell'allegato II).

Se l'ampliamento di tali insediamenti di media struttura esistente, supera le suddette percentuali d'incremento, per ciascuna tipologia, della superficie di vendita già concessa, l'intervento è soggetto a pianificazione esecutiva o attuativa, d'iniziativa privata o pubblica, e alle prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme.

Le grandi strutture di vendita non sono consentite in nessuna zona di Piano Regolatore Generale.

ART. 7 - COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE

Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, Art. 5 del presente allegato), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti (Art. 7, commi 1 e 2, del DLgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, secondo quanto predisposto dalle seguenti *Norme dal Regolamento Edilizio* vigente.

Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.

Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 m², ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico e delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, secondo quanto predisposto dal *Regolamento Edilizio* vigente.

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che la concessione o l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia non può mai precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale.

ART. 8 - INFRASTRUTTURE DI VIABILITA' E TRASPORTO

Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.

Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale-ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali (D.G.R. n. 6024 del 5/12/2007). Tali elementi dovranno far parte del progetto di realizzazione, andranno perciò effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.

In particolare, per gli esercizi di dimensione inferiore a m² 150 di superficie di vendita ed in Centro Storico, nei planovolumetrici di progetto, quando possibile, si richiederà la localizzazione degli spazi commerciali in corpi di fabbrica direttamente prospicienti alle pubbliche vie o piazze, o a strutture di parcheggio o di accesso pedonale.

Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso:

1. Nei progetti di nuova edificazione e di creazione di nuovi isolati, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci.
2. La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi.
3. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.
4. Nel caso si realizzino strutture collettive di stoccaggio delle merci al servizio dell'intera rete commerciale, si favorirà il trasporto collegiale delle merci e con mezzi elettrici dai magazzini ai punti di vendita.
5. Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali. La larghezza minima di tali percorsi deve essere:
 - di m. 2 per le tipologie A1, A2, A3, (Art. 5 del presente allegato);
 - di m. 4 per le tipologie A4, A5.

ART. 9 - STANDARDS A PARCHEGGIO

Al fine di una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:

- | | | |
|---------|---|--|
| A1 - A2 | - | 100% della Superficie lorda di pavimento (SLP) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A3 - A5 | - | 150% della SLP a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A4 | - | 200% della SLP a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |

Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Per la sola tipologia A1 (Art. 5 del presente allegato), la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per tutte le altre tipologie la dotazione di parcheggio su indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per la media struttura di vendita ed equiparate (A3, A4, A5, Art. 5 del presente allegato), è escluso l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.

Per la media struttura di vendita ed equiparate - A3, A4, A5, di cui all'Art.5 del presente allegato - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, a norma dell'Art.12 della Legge Regionale n. 60/1977, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

Tale monetizzazione deve comunque garantire la dotazione di parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 60% di quella su indicata.

Per le sole tipologie A2 e A3/d di cui all'Art. 5 del presente allegato, la dotazione di parcheggio è obbligatoria e non monetizzabile.

Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:

- Non risultino classificate a "verde" ovvero, comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servizi d'uso pubblico;
- siano poste ad una distanza non superiore a 300 m. di percorso pedonale;
- siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;

Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 m² devono essere dotate di adeguata piantumazione.

ART. 10 - IMPATTO VISUALE ED INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La progettazione di nuovi insediamenti commerciali di media struttura di vendita dovrà tener conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale essi s'inseriscono. Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:

- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;
- con il planovolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in Progetto;
- con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.

Il progetto può essere arricchito dalla presentazione di una o più visuali prospettiche.

Occorre prestare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, ovvero il progetto deve essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti di carattere edilizio e di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale sono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, la realizzazione da parte degli operatori di opere di arredo urbano, comprese le sistemazioni a verde pubblico e parcheggio d'uso pubblico, sono realizzabili a scomputo parziale o totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

ART. 11 - NORME FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti Norme, si rimanda alla *Legge Regionale n. 14/1999* e al D.C.R. n. VIII 215 2/10/2006 “programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale” e relative Delibere di Giunta regionale per la relativa attuazione.