

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

PROVINCIA DI MILANO

Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

N1 Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole

VARIANTE a seguito di controdeduzioni

VARIANTE 2011

adottata con delibera CC in data

approvata con delibera CC in data

Pubblicazione BURL n. in data

SINDACO Angelo Maria Caterina

ASSESSORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA Ing. Gianpaolo Olivari

RESPONSABILE AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Pianificatore Territoriale

Dott.ssa Nadia Villa

Collaboratori tecnici:

Geom. Mario Carnevali – Geom. Flavio Ronchi

Collaboratore amministrativo:

Leandro Trombetta

INDICE

PREMESSE AL PIANO DELLE REGOLE	5
PARTE PRIMA	
PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art.1 Gli obiettivi del Piano delle Regole	7
Art.2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole	8
Art.3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	8
Art.4 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti	8
Art.5 Attuazione del Piano delle Regole	8
Art.6 Strumenti e procedure della pianificazione attuativa	9
Art.7 Deroghe al Piano delle Regole	9
Art.8 Criteri di prevalenza.....	9
PARTE SECONDA	
DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI	10
Art.9 Indici e parametri urbanistici.....	10
Art.10 Definizioni principali	15
Art.11 Limiti di distanza tra fabbricati, dai confini di proprietà, dalla strada	16
Art.11.1 DE = distacco minimo tra pareti esterne di edifici e/o di costruzioni.	16
Art. 11.2 DC = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche	17
Art. 11.3 DS = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dalle strade	18
Art. 11.4 DFS = distanza minima fra gli edifici e/o le costruzioni fra i quali siano interposte strade	18
Art.12 Destinazioni d'uso.....	19
Art.12.1Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	19
Art.12.2Definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	19
Art.12.3Mutamenti delle destinazioni d'uso	22
Art.13 Limiti e fasce di rispetto.....	22
Art.13.1 Limite di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale	22
Art.13.2 Limite di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale per infrastrutture sovra locali: TEM e BRE-BE-MI	23
Art.13.3 Limite di arretramento dell'edificazione dalla linea ferroviaria	23
Art.13.4 Limite di arretramento dell'edificazione da rogge e fontanili	24
Art.13.5 Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico	24
Art. 13.6 Limite di rispetto cimiteriale	25
Art. 13.7 Limite di rispetto da elettrodotti, metanodotti, oleodotti	25
Art.14 Interventi edilizi in attuazione del Piano delle Regole.....	25
Art.15 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente	26

PARTE TERZA

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN SISTEMI E AMBITI	27
Art.16 Sistemi e ambiti del territorio comunale	27
Art.17 Città Storica: ambiti della Città Storica Residenziali	28
Art.17.1 Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo	35
Art.18 Città consolidata: ambiti della Città Consolidata residenziale.....	35
Art.19 Città consolidata: ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali.....	37
Art.20 Città consolidata: ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale.....	37
Art.21 Città Consolidata: ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo e Città Consolidata produttivi agricoli.....	38
Art.22 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare residenziale soggetti a piano attuativo	40
Art.23 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare produttivi artigianali –industriali soggetti a piano attuativo	40
Art.24 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero.....	41
Art.25 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo.....	41
Art.26 Ambiti agricoli (ex ambiti agricoli di cintura agli insediamenti, ambiti agricoli e ambiti agricoli di tutela e salvaguardia dei valori paesistici dei corridoi ecologici)	41
Art.27 Proposta di realizzazione Parco Locale di interesse sovra locale	43
Art.28 Città da trasformare	44
Art.29 Fronti con l'obbligo di adeguamento ambientale per la ricostruzione del centro storico	44
Art.30 Edifici individuati con asterisco.....	44

PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	45
Art.31 Definizioni di commercio	45
Art.32 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	45
Art.33 Settori merceologici.....	46
Art.34 Vendita di oggetti ingombranti.....	46
Art.35 Contestualità dei procedimenti	46
Art.36 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale	47
Art.37 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	47
Art.38 Esercizi di vicinato (C1) – procedure e autorizzazioni.....	47
Art.39 Medie strutture di vendita (C2) – procedure e autorizzazioni.....	48
Art.40 Disciplina dei Subentri nelle attività commerciali.....	49

PARTE QUINTA

DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	51
Art.41 Ambito di applicazione e definizioni.....	51

Art.42	Norme procedurali di natura urbanistica	51
Art.43	Segnaletica.....	52
Art.44	Attività complementari.....	52
Art.45	Smaltimento e rimozione	52

PARTE SESTA**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA** 53

Art.46	Prescrizioni di carattere geotecnico, idrogeologico e ambientale.....	53
Art. 46.1	Aree di fattibilità di Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni.....	53
Art. 46.2	Aree di fattibilità di Classe 3a: Fattibilità con consistenti limitazioni.....	53
Art. 46.3	Aree di fattibilità di Classe 3b: Fattibilità con consistenti limitazioni.....	53
Art. 46.4	Aree di fattibilità di Classe 3c: Fattibilità con consistenti limitazioni	54
Art. 46.5	Aree di fattibilità di Classe 4a: Fattibilità con gravi limitazioni.....	54
Art. 46.6	Aree di fattibilità di Classe 4b: Fattibilità con gravi limitazioni	55
Art. 46.7	Aree di fattibilità di Classe 4c: Fattibilità con consistenti limitazioni	56

PREMESSE AL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 definisce, nell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, costituendo uno strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è fondamentale, nell'ambito del PGT, per il controllo sia della componente fisica dello spazio costruito, che dello spazio aperto; in esso si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio, ma soprattutto in questo strumento si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende adottare per il raggiungimento di una migliore condizione ambientale, anche attraverso la necessaria articolazione ed alternanza dello spazio costruito e dello spazio aperto; definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche, che connotano l'esistente, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente.

Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita, si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire:

- le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo;
- le modalità di riqualificazione e nuova edificazione dello spazio costruito esterno al centro storico, caratterizzato, generalmente, da forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana;
- le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

E' nel Piano delle Regole, che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, al fine di raggiungere, attraverso le migliori strategie di trasformazione urbana, uno sviluppo coerente con il contesto ed efficace, anche sotto il profilo economico.

Nel Piano delle Regole sono così individuati i seguenti ambiti:

1. la **Città Storica**, costituita da:

- i centri storici del capoluogo: Pozzuolo Martesana e delle frazioni: Trecella e Bisentrato,
- le cascine storiche presenti nel territorio agricolo del Comune.

Per questa parte di città, il piano individua all'interno delle NT, le regole e le modalità d'intervento atte alla riqualificazione edilizia ed ambientale; in questo ambito sono altresì individuati i contesti urbani, la cui trasformazione si attua mediante Piani di Recupero alcuni dei quali definiti come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti contesti urbani la cui riqualificazione, edilizia ed ambientale non attinge, per complessità, alla trasformazione ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto sia normato dalle NT. Negli ambiti di Città Storica, comunque le NT, definiscono la necessità di attuare interventi di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

2. la **Città Consolidata**, individuata da tutto il patrimonio edilizio esistente, all'esterno dei centri storici, che risulti edificato prima delle nuove realizzazioni previste dal PGT. Per questa parte di città il piano prevede, attraverso quanto indicato dalle NT, operazioni che mirino alla riqualificazione e trasformazione dello spazio costruito esistente. Nella Città Consolidata, è previsto il riconoscimento, delle parti di città, con verde privato di pregio, ossia, strutture abitative, nelle quali il verde, costituisce caratteristica qualificante la natura dell'area e per le quali la conservazione del verde stesso, sia ritenuta importante.
3. la **Città da Consolidare**, individua la parte di città, generalmente in fase di completamento o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del PGT07¹ e del PGT09² vigente. Per questa parte di città, si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta, ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso e, comunque, il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito e delle strutture in corso di costruzione sulla base di provvedimenti attualmente efficaci.

È ancora il Piano delle Regole ad individuare, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale):

4. **le aree destinate all'esercizio della attività agricola**, dettandone, in particolare, la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica. Il Piano delle Regole individua altresì, il sistema degli edifici presenti in Ambito Agricolo, precisando se gli stessi siano adibiti all'attività agricola, oppure a funzioni residenziali (connesse o meno alla coltivazione del fondo).

Al Piano delle Regole spetta l'applicazione, sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti. Spetta al Piano delle Regole, soprattutto, la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a trasformazione, per le quali il PGT di Pozzuolo Martesana, decide di non modificare alcuna indicazione, ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

¹ PGT07 – Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di CC n.11 in data 10/02/2007 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 25 del 20/06/2007.

² PGT09 – Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di CC n. 14 in data 21/04/2009 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 20 del 20/05/2009.

PARTE PRIMA

PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Gli obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, in riferimento a indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso non ammissibili per la Città Storica e Consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso all'interno della Città Storica e Consolidata;
- e. possibilità di procedere, per gli edifici della Città Storica e Consolidata, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, a trasformazioni con demolizione e ricostruzione, che comportino variazione del fabbisogno di aree e servizi finalizzate ad aumentare il mix funzionale e a sopperire alle carenze esistenti. La volumetria realizzabile sarà in ogni caso determinata secondo i parametri e gli indici dell'ambito urbanistico stesso;
- f. possibilità di attuare trasformazioni all'interno della Città Storica, attraverso lo strumento del Piano di Recupero, anche se non individuati nel Documento di Piano;
- g. possibilità di attuare trasformazioni, all'interno degli ambiti individuati nel PGT, secondo unità minime d'intervento, definite con atto d'indirizzo della Giunta Comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano;
- h. definizione degli interventi edilizi;
- i. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

Inoltre il Piano delle Regole:

- a. definisce l'assetto conformativo dei suoli;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole, incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Il Piano delle Regole risulta adeguato alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Le presenti Norme regolano il governo del territorio comunale di Pozzuolo Martesana in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale. Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati a corredo

delle stesse sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto o prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle norme sopravvenute.

Art.2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole

n1	Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole
n1_t1	Vincoli alla scala sovra ordinata e comunale
n2	Previsioni del Piano delle Regole
n2_t1	Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
n2_t2a	Tipologia degli interventi nel centro storico: Capoluogo
n2_t2b	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico: Capoluogo
n2_t3a	Tipologia degli interventi nel centro storico: Trecella
n2_t3b	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico: Trecella
n2_t4a	Tipologia degli interventi nel centro storico: Bisentrato
n2_t4b	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico: Bisentrato

Art.3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento Edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti. Il Documento di Piano definisce gli indirizzi per promuovere interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Art.4 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Pozzuolo Martesana i progetti di trasformazione, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni, che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Ai fini di tale esame, si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico, che sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

Art.5 Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano disciplina l'uso del territorio tramite la definizione di sistemi, ambiti e aree, alle quali corrispondono specifiche destinazioni d'uso e modalità di intervento.

Il Piano delle Regole si attua mediante Piano Attuativo (P.A) e mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Il Piano delle Regole si attua obbligatoriamente per mezzo di P.A. nei casi in cui è espressamente previsto dalle presenti NT; in ogni caso l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di avvalersene, in special modo laddove la pianificazione di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica, che si dimostri necessaria, ovvero, ove fosse ravvisata carenza, anche parziale, di infrastrutture urbanizzative e necessità di integrare la dotazione di spazi a servizi pubblici, che sia divenuto impossibile individuare e reperire altrimenti.

In tutte le aree, in cui il Piano delle Regole si attua obbligatoriamente mediante P.A., sono consentiti, fino all'approvazione del P.A. stesso, fatto salvo quanto specificatamente precisato nelle singole aree, unicamente gli interventi, di cui all'art. 27 primo comma lettere a), b), c) della legge Regionale 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

Negli ambiti territoriali disciplinati da Piano Attuativo, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, si intende attribuita, uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza economica delle proprietà rispetto alle diverse destinazioni.

Tale potenzialità edificatoria massima, va in ogni caso verificata in base agli indici assegnati, da ritenere vincolanti e superiori gerarchicamente alla volumetria indicata.

Art.6 Strumenti e procedure della pianificazione attuativa

Gli strumenti attuativi e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge.

Gli strumenti di pianificazione attuativa debbono disciplinare l'uso urbanistico di tutte le aree e di tutti i fabbricati, compresi nell'ambito territoriale considerato, ivi incluse le aree di sedime e di pertinenza di edifici preesistenti, per i quali vanno prescritti gli interventi eventualmente necessari, nonché l'adeguamento della dotazione di standard pubblico.

Art.7 Deroghe al Piano delle Regole

Le prescrizioni e le previsioni del Piano delle Regole possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Art.8 Criteri di prevalenza

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistico-edilizie e le indicazioni contenute nella cartografia a corredo del Piano delle Regole. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- fra tavole a scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di piano e le norme, prevalgono queste ultime.

PARTE SECONDA

DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

Art.9 Indici e parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri urbanistici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione urbanistica e planivolumetrica degli ambiti urbani individuati del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione contenuti nelle Schede d'Ambito del Documento di Piano.

ST = superficie territoriale (m^2)

E' la superficie complessiva dell' area di un ambito territoriale, individuata all'interno del perimetro di un piano attuativo, comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, sulla quale viene determinata l'edificabilità massima ammissibile (**V-Vg-SLP**).

SF = superficie fondiaria (m^2)

E' la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale, l'area di pertinenza delle costruzioni esistenti o previste, detratta delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente ivi previste. La superficie fondiaria, utilizzata per il computo, deve essere esattamente definita su uno specifico elaborato di progetto e resta vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata nel computo dell'**IF** per eventuali costruzioni ulteriori.

Negli ambiti della Città Consolidata, già edificati e derivanti da piani di lottizzazione ormai decaduti, ai fini dell'individuazione della superficie fondiaria, si considera di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante, che alla data di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, risultano intestati alla medesima proprietà, richiedente il titolo abilitativo stesso.

IT = indice di densità territoriale (m^3/m^2)

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile **V** o **Vg**, relativo agli edifici in progetto ed a quelli esistenti, e la superficie territoriale **ST**.

UT = indice di utilizzazione territoriale (m^2/m^2)

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento **SLP** edificabile, relativa agli edifici in progetto ed a quelli esistenti, e la superficie territoriale **ST**.

IF = indice di densità fondiaria (m^3/m^2)

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile **V** o **Vg**, relativo agli edifici in progetto ed a quelli esistenti e la superficie fondiaria **SF** del lotto edificabile.

UF = indice di utilizzazione fondiaria (m^2/m^2)

È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento **SLP** e la superficie fondiaria **SF** del lotto edificabile.

Ve = verde ecologico privato (m^2)

Tale parametro urbanistico si applica esclusivamente agli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano. È una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imhoff e simili) nella misura minima, definita all'interno delle Schede d'Ambito del Documento di Piano.

All'interno della superficie, adibita a verde ecologico privato, dovranno inoltre essere installate specie arboree ed arbustive, nella misura minima definita all'interno delle Schede d'Ambito del Documento di Piano.

Pp = superficie per parcheggio privato (m^2)

In tutti gli ambiti e nelle aree di pertinenza delle costruzioni, ovvero anche in aree ad esse esterne, devono essere riservati, per gli interventi di nuova costruzione, appositi spazi a parcheggio nella misura minima di $1 m^2$ ogni $10 m^3$ per volumi a destinazione residenziale; per gli interventi di nuova costruzione a carattere diverso dalla residenza, si assume convenzionalmente l'altezza di 3,00 m per l'ottenimento del volume teorico.

In tutti gli ambiti, negli interventi di ampliamento, la dotazione di spazi a parcheggio di cui al paragrafo precedente, è dovuta solo per la parte di volume **V** o **Vg** o di superficie lorda di pavimento **SLP**, di nuova formazione. Negli interventi di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, la dotazione minima di spazi a parcheggio è assoggettata alla verifica, nelle quantità di cui al paragrafo precedente.

In caso di documentata impossibilità a ricavare spazi a parcheggio nelle aree di pertinenza delle costruzioni, per carenza di spazi o per particolare conformazione del terreno, può essere consentito, che vengano utilizzate, in tutto o in parte, aree non di pertinenza delle costruzioni, a condizione che, la realizzazione degli spazi a parcheggio, non contrasti con le indicazioni di PGT e che le aree siano provviste di agevole accesso, siano ubicate in posizione idonea in funzione del loro uso, siano comprese in un raggio massimo di 300 m e siano vincolate a parcheggio, mediante rapporto di pertinenza garantito da un atto notarile.

Rc = rapporto di copertura (%)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta **SC** degli edifici in progetto e di quelli esistenti e la superficie fondiaria **SF**.

Per gli ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive, tale quoziente, è espresso in percentuale tra la superficie coperta **SC** degli edifici in progetto e di quelli esistenti e la superficie territoriale **ST**.

SLP = superficie lorda di pavimento (m^2)

È la somma delle superfici dei piani interrati, seminterrati e fuori terra e soppalchi, o di una loro parte, degli edifici esistenti e/o da realizzare, compresi entro il profilo esterno delle pareti, anche se costituite da serramenti fissi o mobili; nonché delle superfici coperte degli edifici con destinazione diversa dalla residenza e

dove venga svolta l'attività lavorativa quali le tettoie, i portici, le autorimesse a servizio dell'attività, le strutture accessorie "copri e scopri".

Sono esclusi dal calcolo della **SLP**:

a) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

- a1) le superfici destinate a parcheggio (posti auto, box e autorimesse) interrate, seminterrate e fuoriterra aventi parametro di altezza - H - inferiore o uguale a 2,50 m;
- a2) i vani scala e i vani ascensore;
- a3) i vani tecnici e locali immondezzaio;

Si definiscono vani tecnici per le zone residenziali quelli di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31/01/1973 n. 2474, costituiti pertanto dai volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione).

Sono inoltre da intendersi vani tecnici i vani comuni contenenti i contatori elettrici e del gas, la centrale termica, i serbatoi per gli impianti di produzione di acqua calda con il solare termico o simili.

a4) per gli edifici plurifamiliari, aventi spazi comuni, le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, le lavanderie, i locali hobby, i ripostigli ecc., e per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone, purché siano ubicate nell'ambito della proiezione dell'edificio e/o della costruzione e non risultino collegate direttamente alle unità abitative, e che soddisfino tutte le seguenti condizioni:

- a4.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;
- a4.2) siano poste sotto al piano di spiccato di cui all'art. 10 ovvero aventi la quota dell'intradosso della soletta di copertura emergente non più di 2,20 m rispetto al piano di spiccato, di cui all'art. 10;

a5) per gli edifici privi di parti comuni, le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, le lavanderie, i locali hobby, i ripostigli ecc., per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone, purché siano ubicate nell'ambito della proiezione dell'edificio e/o della costruzione, anche se collegate direttamente alle unità abitative e che soddisfino tutte delle seguenti condizioni:

- a5.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;
- a5.2) siano poste sotto al piano di spiccato di cui all'art. 10 ovvero aventi la quota dell'intradosso della soletta di copertura emergente non più di 2,20 m rispetto al piano di spiccato di cui all'art. 10;

Le parti comuni a cui fare riferimento ai fini dell'applicazione dei paragrafi a4) e a5), sono costituite dagli atri di ingresso e i vani scala comuni e gli ascensori, anche se non direttamente collegati al piano interrato o seminterrato; non sono da considerare le eventuali altre parti comuni presenti quali gli accessi carrai, le rampe ed i corselli delle autorimesse;

a6) i sottotetti che non presentino requisiti di abitabilità e a condizione che soddisfino tutte le seguenti caratteristiche:

a6.1) non siano destinati a spazi residenziali primari;

a6.2) le falde della copertura non superino la pendenza del 45 %;

a6.3) la quota di imposta interna dell'intradosso del solaio di copertura non ecceda 1,00 m dall'estradosso del solaio sottostante;

a6.4) che abbiano rapporti aeroilluminanti inferiori o pari a 1/20 della superficie netta;

a6.5) che abbiano un'altezza interna media uguale o inferiore a 2,10 m, ottenuta dividendo il volume geometrico interno del sottotetto per la superficie corrispondente, calcolata senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;

L'altezza interna media dovrà essere calcolata, assumendo come riferimento, la distanza intercorrente tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio di pavimento, escludendo ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti, pavimenti anche galleggianti, etc....

Qualora gli spazi di cui al punto a6) e aventi tutte le caratteristiche dal punto a.6.1) al a.6.5), fossero direttamente e funzionalmente collegati, con elementi fissi, alle unità abitative, verranno computati al 50 %;

a7) le logge, i portici, i pilotis, i percorsi pedonali aperti e coperti;

b) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione commerciale in ogni ambito del PGT:

b1) le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra;

b2) i locali per gli impianti;

b3) nel caso di centri commerciali oltre a quanto a sub b1) e b2), le altre aree destinate a servizi e infrastrutture comuni, la cui presenza è necessaria ai sensi dell'art. 41 comma 1 del Regolamento Regionale n. 3/2000 s.m.i. sul commercio, a qualificare la struttura come centro commerciale;

b4) i locali coperti (aperti o chiusi) a protezione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

c) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione artigianale/industriale:

c1) le aree coperte (aperte o chiuse) a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti;

c2) i locali per il trattamento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi, le cabine elettriche di trasformazione e di generazione, i manufatti destinati ad impianti di recupero calore e ad impianti di decompressione del gas metano;

c3) le superfici dei magazzini multipiani automatizzati e non praticabili, nonché le superfici destinate ad impianti tecnologici non elencati al punto precedente, e praticabili su più livelli solo per la

manutenzione, vengono calcolate per un valore pari alla loro superficie coperta;

- c4) le superfici con altezza interna massima inferiore a 2,00 m, le opere entroterra come cunicoli e vasche, nonché le pensiline, adibite esclusivamente al transito del personale, aventi larghezza massima della copertura non superiore a 2,40 m.

V = volume di un fabbricato (m³)

E' il prodotto della superficie lorda di pavimento **SLP** di un edificio e/o più in generale di una costruzione per l'altezza virtuale di 3,00 m.

Vg = volume geometrico (m³)

Questo parametro viene utilizzato negli ambiti della Città Storica. Il volume geometrico si riferisce esclusivamente al volume emergente rispetto al piano di spiccato di cui all'art. 10 e coincide con la scatola volumetrica, per come di seguito definita.

Non costituisce comunque volume geometrico quello di corpi accessori in muratura (ripostigli, depositi attrezzi, magazzini, porticati), nonché quello di corpi accessori destinati a box e autorimesse e quello di manufatti non praticabili (volumi tecnici, sili, ecc.) o non chiudibili (tettoie a mensola) i fabbricati o manufatti di cui al presente paragrafo, dovranno avere parametro -H- inferiore a 2,00 m.

S'intende per scatola volumetrica, il volume geometrico occupato dall'edificio e/o più in generale da una costruzione, racchiuso entro il perimetro esterno di qualsiasi chiusura perimetrale, calcolato dal piano di spiccato, per come successivamente definito, sino alla altezza media ponderale della copertura, coincidente con l'estradosso del solaio di copertura.

Non sono compresi nella scatola volumetrica tutte le parti aggettanti aperte, quali gli elementi decorativi, le gronde, i balconi, le scale.

Nelle nuove costruzioni, relative a trasferimenti volumetrici, dovranno essere utilizzati criteri di calcolo del volume geometrico analoghi a quelli sopraesposti, includendo eventuali nuovi portici e loggiati.

Per trasferimenti volumetrici dagli ambiti della Città Storica ad altri ambiti urbani, il volume geometrico potrà essere riutilizzato equiparandolo a volume virtuale;

I trasferimenti volumetrici possono essere relativi anche a parti di edifici crollati, ma nei casi dove la scatola volumetrica preesistente, risulti da documenti agli atti comunali o, in loro mancanza, obiettivamente desumibile dalle strutture superstiti.

SC = superficie coperta (m²)

E' la superficie costituita dalla proiezione orizzontale dell'edificio e/o più in generale di una costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle murature e/o dalle strutture perimetrali, con l'esclusione di tutte le parti aggettanti aperte, delle gronde, degli elementi decorativi, dei balconi e delle scale a sbalzo fino a 1,50 m di aggetto.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- le piscine e le vasche;
- le cabine elettriche di trasformazione e i manufatti per i gruppi di misura elettrici;

- i manufatti per la copertura sia di ingressi pedonali e contatori;

Negli insediamenti destinati alle attività produttive, sono inoltre esclusi, dal calcolo della superficie coperta:

- i piani caricatori;
- le strutture di sostegno verticali ed orizzontali per tubazioni e linee elettriche;
- gli impianti di depurazione.

N = numero dei piani

Indica il massimo numero dei piani abitabili fuori terra, compresi gli eventuali piani arretrati incontrati da una retta verticale.

h = altezza delle pareti esterne

L'altezza – h – delle pareti esterne, rileva ai fini delle verifiche afferenti i distacchi **DC, DE, DS e DFS** di cui all'art.11 delle presenti norme.

Si misura a partire dal piano di spiccato, per come di seguito definito, e:

1. per i fabbricati a destinazione diversa dall'artigianale – produttiva:
 - 1a) sino alla quota d'imposta esterna delle falde di copertura, in caso di tetti a falde;
 - 2a) in caso di tetti piani:
 - per fabbricati accessori (box, autorimesse etc...) sino all'estradosso del solaio di copertura;
 - per gli altri fabbricati sino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile;
2. per gli edifici a destinazione artigianale - produttiva, sino all'intradosso delle travi principali o delle catene, misurata nel punto più alto.

Si intende per parete esterna, ogni superficie e/o elemento costruttivo, costituente paramento esterno di un edificio e/o più in generale di una costruzione, aventi conformazione geometrica varia.

H = altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è quella massima tra le altezze -h- delle pareti esterne, definite al punto precedente.

L'altezza **H** del fabbricato rileva ai fini delle verifiche delle altezze massime dei fabbricati e delle costruzioni consentite in ogni ambito del PGT.

Art.10 Definizioni principali

Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Ove pertanto in fase attuativa si rendesse necessario modificare tale perimetro, occorrerà apportare variante al solo Piano delle Regole. Per i fabbricati esistenti alla data di

adozione del PGT07³, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio del permesso di costruire, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che, alla suddetta data, erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

Piano di spiccatto

S'intende per piano di spiccatto, il piano orizzontale, avente quota di riferimento convenzionale pari a m +/- 0,00, corrispondente al livello medio del marciapiede pubblico, esistente o previsto immediatamente fronteggiante lo spazio di pertinenza della costruzione, o in mancanza del marciapiede, dello stesso livello del piano stradale maggiorato di m 0,15. Qualora lo spazio di pertinenza della costruzione non affacci su spazi pubblici, od abbia in tutto o in parte quota diversa da quella del marciapiede o del piano stradale pubblici, la quota del piano di spiccatto è stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto della quota media naturale del terreno o della quota di sistemazione prevista da eventuali Piani Esecutivi o di progetti di opere pubbliche.

Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo: $V \text{ (mc)} / 150 \text{ (mc/ab)}$; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto nel P.G.T.

Art.11 Limiti di distanza tra fabbricati, dai confini di proprietà, dalla strada

Art.11.1 DE = distacco minimo tra pareti esterne di edifici e/o di costruzioni.

Si determina misurando la distanza minima, fra le pareti esterne, come definite nell'indice **-h-**, di costruzioni o porzioni di esse, tra loro antistanti, misurata a raggio e riferita ad ogni punto costituente la parete.

- a) In tutti i casi di nuova costruzione e/o modificazione della parete esterna di una costruzione esistente e che incida sullo spazio intercorrente con ogni altro punto di pareti esterne, dotate di vedute o prospetti ai sensi dell'art. 907 del Codice Civile, anche se appartenente allo stesso fabbricato, deve essere garantito un **DE** minimo di 10,00 m;
- b) negli altri casi, in cui entrambe le pareti esterne non siano dotate di vedute, è ammessa un **DE** minimo di 3,00 metri.
- c) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici o parti di essi, che mantengano la stessa sagoma, è consentito mantenere il **DE** pari all'esistente.

³ PGT07 – Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di CC n.11 in data 10/02/2007 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 25 del 20/06/2007.

d) In caso di interventi soggetti a P.A. in ambito di trasformazione, qualora le pareti esterne degli edifici o costruzioni si fronteggino, per uno sviluppo superiore a 12,00 metri: **DE = h**

Al fine del calcolo del **DE** non sono computati:

- e) muri di recinzione e pareti di fabbricati accessori, che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - e1) nel caso di copertura a falde, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato al colmo, sia uguale o minore di 2,50m
 - e1) nel caso di copertura piana, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato all'estradosso di copertura, sia uguale o minore a 2,50m.
- f) gli sporti previsti sulla parete in progetto ed esclusi dalla verifica della superficie coperta;

Art.11.2 DC = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche

Si determina misurando la distanza minima intercorrente, tra le pareti esterne, come definite nel parametro –h–, di costruzioni o porzioni di esse, ed il confine di proprietà.

In tutti i casi di nuova costruzioni e/o modificazione della parete esterna di una costruzione esistente, che incida sullo spazio intercorrente con il confine di proprietà, deve essere garantita una **DC = ½ h** e comunque non inferiore a 5,00 metri.

Al fine della presente definizione, non si tiene conto degli sporti esclusi dalla verifica della superficie coperta, come non si tiene conto di terrapieni, esclusivamente nei casi in cui, per ragioni morfologiche o per situazioni determinatesi dall'edificazione pregressa del tempo, si verifichi la situazione nella quale lotti finitimi presentino differenze altimetriche di livello significativo e che determinino una limitazione al diritto edificatorio attribuito dal vigente strumento urbanistico. In ogni caso la realizzazione di terrapieni, sarà possibile esclusivamente nel caso in cui si verifichino le condizioni di cui sopra ed inoltre, solo nel caso in cui, le differenze altimetriche di livello significativo, che determinano una limitazione al diritto edificatorio di un lotto, sussistano in riferimento a lotti finitimi che presentino esclusivamente l'edificazione di fabbricati non destinati alla permanenza di persone (fabbricati accessori, impianti tecnologici etc....).

Distanze inferiori a quanto sopra indicato, sono consentite nei seguenti casi:

- a) se previsto da un P.A.;
- b) se è intercorso accordo tra proprietari confinanti, ovvero questo è esplicitato in forma scritta (da trascrivere ai RR.II);
- c) nella realizzazione di un edificio e/o costruzione poste in aderenza ad altra costruzione esistente sul confine di proprietà e purchè la parete da realizzare in aderenza sia prevista solo in corrispondenza di quella esterna, esistente sul confine di proprietà;
- d) nella realizzazione di costruzioni accessorie e di servizio, quali boxes, autorimesse, ripostigli, depositi attrezzi, magazzini, porticati e tettoie, previste sul confine di proprietà, che abbiano le seguenti caratteristiche:

1. nel caso di copertura a falde, che abbiano l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato al colmo, uguale o inferiore a 2,50m;
 2. nel caso di copertura piana, che abbiano, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato all'estradosso di copertura, uguale o inferiore a 2,50m;
- f) nella realizzazione di cabine elettriche di trasformazione dell'energia ed altre ed altre opere opere di urbanizzazione;

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone, sono equiparati, ai fini dell'applicazione del **DC**, ai confini di proprietà (con l'esclusione degli ambiti destinati a limiti di rispetto).

Art.11.3 DS = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dalle strade

Si determina misurando la distanza minima intercorrente, tra le pareti esterne, come definite dal parametro -h-, di costruzioni o porzioni di esse, ed il ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale esistente (comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali e le relative aree di pertinenza, i fossi, gli scoli, le banchine, ecc.), e nel caso di nuovi tracciati previsti dal Piano delle Regole, a partire dal ciglio della strada risultante dalle planimetrie del Piano delle Regole o da progetti esecutivi approvati.

Per gli interventi di nuova costruzione, in tutte le aree ad eccezione delle aree della Città Storica e Città Consolidata, la **DS** deve essere pari a:

- m 5,00 per strade con carreggiate di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con carreggiate di larghezza superiore a m 15,00.

Per la definizione di carreggiata si fa riferimento al Nuovo Codice della Strada.

Per gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione nella Città Storica e nella Città Consolidata, deve essere garantita una **DS** minima di 5,00 metri.

In tali ambiti, qualora non ostino sicurezze per la viabilità, è consentito:

- l'allineamento sul filo del fabbricato adiacente o sito sul lotto finitimo più arretrato (in caso di nuova costruzione);
- l'allineamento sul filo del fabbricato già esistente (in caso di ampliamento e sopralzo);
- l'allineamento sul filo del fabbricato preesistente (in caso di demolizione con ricostruzione).

Nel sistema dello spazio aperto (ambiti agricoli), in caso di nuove costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici, deve essere rispettata una distanza minima dal ciglio delle strade provinciali e sovracomunali, esistenti o previste dal Piano delle Regole non inferiore a m 100.

Art.11.4 DFS = distanza minima fra gli edifici e/o le costruzioni fra i quali siano interposte strade

In tutte le aree, ad eccezione della Città Storica e della Città Consolidata, qualora la larghezza della sede stradale, maggiorata della larghezza degli arretramenti **DS**, sia inferiore dell'altezza della

parete esterna, come definita dal parametro $-h-$, del fabbricato più alto, la **DFS** deve essere aumentata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza della stessa parete.

Art.12 Destinazioni d'uso

Art.12.1 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritte per i diversi ambiti della città dalle presenti norme, deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art.12.2 Definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il Piano delle Regole che per il Documento di Piano. All'interno delle Schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del piano attuativo.

A. Destinazioni residenziali:

a1 – Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.

a2 - Residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

B. Destinazioni produttive:

b1 – Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.

b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (anche con una superficie di vendita superiore ai 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività industriali di produzione.

b3 – Artigianato di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non alimentari, con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili)

b4 – Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi la

commercializzazione di servizi alle unità locali produttive, gli uffici amministrativi di gestione e di sviluppo delle attività insediate, purchè fisicamente e funzionalmente connessi con l'attività produttiva insediata e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.

b5 – Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti gli uffici connessi alle attività insediate, purchè fisicamente e funzionalmente connessi con l'attività produttiva insediata;

b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati, gli uffici amministrativi di gestione e di sviluppo delle attività insediate, purchè fisicamente e funzionalmente connessi con l'attività produttiva insediata;

b7 - Attività di ricerca, anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

Gli uffici amministrativi e/o connessi alle attività insediate:

- che concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- che risultano inseriti nel layout dell'attività lavorativa;
- che non risultano ubicati in fabbricati separati;
- ove non vengano svolte attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;

sono assoggettati al riconoscimento del contributo di costruzione della destinazione principale dell'insediamento, mentre le superfici destinate ad uffici non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al riconoscimento del contributo di costruzione previsto per la destinazione "E".

Sono esclusi i titoli abilitativi cogenti, all'adozione della Variante 2011⁴.

C. Destinazioni commerciali

c1 - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 m²;

c2 - Medie strutture di vendita

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m²,

c3 - Grandi Strutture di vendita

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.501 m² e fino a 4.000 m²

c 4 - Grandi Strutture a Bacino di utenza di Area Estesa

Esercizi con superficie di vendita superiore a 4.000 m²

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r. 8/5054 del 4/07/2007): è da intendersi una media struttura di vendita o grande superficie di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli

⁴ Variante 2011 – Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvata con delibera di CC n. in data divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. del

esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, con tutte le sue declinazioni (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzione, factory outlet centre, parco commerciale).

D. Destinazioni ricettive

d1 – Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, i pubblici esercizi, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale

d2 – Attrezzature ricreative sportive private e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e, le attività complementari di ristorazione ed i pubblici esercizi; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E. Destinazioni direzionali

e1 – Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 – Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

F. Destinazioni agricole

f1 – attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi

f2 – locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

f3 – attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini

f4 – attività di agriturismo connesse con le attività agricole

f5 – residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura

f6 – attività florovivaistica

G. Destinazioni di servizio

g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali

g2 – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto

g3 – Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

g4 – Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'Amministrazione Comunale, può con propria deliberazione di Giunta Comunale, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nei precedenti punti (da **a** a **g**),

dal Piano delle Regole, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Art.12.3 Mutamenti delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005.

Gli interventi fino al comma d) dell'art. 27 della L.R. n.12/05 potranno essere attuati mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Gli interventi dal comma e) al comma f) dell'art. 27 della L.R. n.12/05, ricadenti all'interno della Città Consolidata e Storica, che comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi, sono da realizzarsi attraverso Permesso di Costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme per ciascun ambito urbanistico. Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del Documento di Piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

Art.13 Limiti e fasce di rispetto

Gli elaborati cartografici costituenti il PGT individuano, con apposita simbologia, i limiti e le fasce di rispetto, costituenti parti del territorio comunale, su cui non é ammessa alcuna utilizzazione edificatoria, la quale deve pertanto avvenire, se consentita, in arretramento al fine di conseguire la salvaguardia necessaria a tutela di specifici beni materiali e non, quali la sicurezza del traffico, l'igiene del suolo e dell'acqua, la salute pubblica ed i manufatti costituenti parte di reti per l'allontanamento di acque e reflui liquidi.

I limiti e le fasce di rispetto, come sopra individuate, sono di seguito classificate.

Art.13.1 Limite di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale

I limiti di arretramento dell'edificazione hanno dimensioni pari rispettivamente a 30,00 m e a 20,00 m dal ciglio delle strade provinciali e comunali costituenti la viabilità primaria e comunque dovranno essere in conformità al Nuovo Codice della Strada.

Nella aree comprese nel limite di arretramento può essere consentita l'edificazione di attrezzature per i trasporti quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annesse stazioni di servizio, autolavaggi, a condizione che nell'edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada, con il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a cure e spese del proprietario dell'attrezzatura, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale; tali vincoli e obblighi saranno espressamente riportati nell'atto di concessione.

La realizzazione di recinzioni è consentita in conformità al Nuovo Codice della Strada e al nulla-osta dell'Ente istituzionalmente competente.

Qualora tali zone di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Per gli edifici ricadenti in dette fasce sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, senza incremento di **SLP** o di **V**, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

La profondità dei limiti di arretramento deve essere misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal limite della scarpata o fossi o fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Nel caso in cui, con progetto esecutivo approvato dalla Pubblica Amministrazione competente, sia modificato un tracciato viario disegnato nella tavola n1_t1 del Piano delle Regole, si intende automaticamente modificato anche il limite di arretramento stradale, nel rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale, risultanti dalle planimetrie stesse, senza che questo comporti variante al Piano delle regole stesso.

Art.13.2 Limite di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale per infrastrutture sovra locali:

TEM e BRE-BE-MI

I limiti di arretramento dell'edificazione hanno in questo caso dimensioni pari a 60,00 m dal ciglio delle strade, costituenti la maglia viabilistica fondamentale e comunque dovranno essere in conformità al Nuovo Codice della Strada.

Nella aree comprese nel limite di arretramento non è consentita alcuna edificazione; la realizzazione di recinzioni potrà essere consentita esclusivamente in conformità al Nuovo Codice della Strada e al nulla-osta dell'Ente istituzionalmente competente. Qualora tali zone di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

La profondità dei limiti di arretramento deve essere misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal limite della scarpata o fossi o fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Nel caso in cui, con progetto esecutivo approvato dagli Enti preposti competenti, sia modificato un tracciato viario disegnato nella tavola n1_t1 del piano delle regole, si intende automaticamente modificato anche il limite di arretramento stradale, nel rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale risultanti dalle planimetrie stesse, senza che questo comporti variante al Piano delle Regole stesso.

Art.13.3 Limite di arretramento dell'edificazione dalla linea ferroviaria

Lungo la linea ferroviaria la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dalla mezzera del binario di corsa più esterno esistente o previsto da progetti approvati, deve essere pari a 30,00 m.

Nelle aree comprese entro il limite di arretramento si applica la disciplina dettata dalle leggi speciali vigenti in materia.

Art.13.4 Limite di arretramento dell'edificazione da rogge e fontanili

Lungo i fontanili e le rogge, la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dal centro della testa e dagli argini del corso di ogni fontanile o roggia deve essere pari rispettivamente a 10,00 m e pari a 4,00 m, laddove specificato nella tavola dei vincoli (ai sensi dell'art. 96, lettera f, del R.D. n. 523/1904).

Nelle aree comprese, entro il limite di arretramento, sono consentiti unicamente l'uso agricolo e, quando dette aree sono comprese in un ambito, la destinazione a parco pubblico o verde privato inedificabile.

Su dette aree è fatto obbligo di conservare i filari alberati esistenti lungo gli argini.

La modifica dei tracciati delle rogge irrigue è autorizzata dall'Amministrazione Comunale in funzione di comprovate e certificate necessità di accesso e di servizio ai fondi agricoli. I rispettivi limiti di arretramento, per il rispetto delle distanze minime previste, dal precedente capoverso, si intendono automaticamente modificate.

Inoltre, in prossimità delle testate dei fontanili, la distanza minima dei fabbricati di nuova previsione, misurata dal centro della testa del medesimo, deve essere pari a m. 50,00 laddove specificato nella tavola dei vincoli.

L'obbligo di arretramento sussiste per gli edifici di nuova costruzione (o nuova previsione) e sono da intendersi tali, ai sensi del presente articolo, gli interventi di ampliamento del sedime degli edifici, non anche le sopraelevazioni (che non modifichino la superficie coperta esistente) le quali sono pertanto consentite entro il limite di arretramento. E' comunque consentita, nella fascia di rispetto delle rogge e dei fontanili, la realizzazione di recinzioni in paletti e rete, per documentati motivi di sicurezza e comunque, solo in conseguenza, di oggettiva valutazione effettuata dal settore tecnico comunale.

Art.13.5 Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico

Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs n.152/1999 e del D.Lgs n.258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico, deve essere mantenuta una zona di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

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

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto

della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e/o quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art.13.6 Limite di rispetto cimiteriale

Nelle aree comprese entro il limite di rispetto cimiteriale, valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 T.U. Leggi Sanitarie del 27/07/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Entro tali limiti di rispetto, sono consentite unicamente l'edificazione di manufatti per attività commerciali al minuto, a servizio del cimitero, con vincolo di precarietà, la costruzione di recinzioni, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, piantumazioni e sistemazioni a verde.

Art.13.7 Limite di rispetto da elettrodotti, metanodotti, oleodotti:

- Elettrodotti: si richiamano le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 (ELF); la fascia di rispetto è determinata con riferimento all'obiettivo di qualità e alla portata dell'elettrodotto; per la definizione dei criteri di calcolo della fascia di rispetto, e della fascia stessa, si richiama l'art. 6 del DPCM.
- Metanodotti: 10,50 m dall'asse delle tubazioni; 20,00 m da centraline di riduzione pressione.
- Oleodotti: 7,50 m dall'asse delle tubazioni e dalle recinzioni.

Art.14 Interventi edilizi in attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua, oltre che con i previsti Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla tavola "a2.4_t13 fattibilità" e dalla relazione geologica "a2.4_t0" di supporto al P.G.T.

Art.15 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito individuato dal P.G.T., si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica. L'insediamento di nuove attività, ai sensi del vigente Piano di Zonizzazione Acustica, dovrà rispettare i limiti di emissione acustica, individuati dal piano stesso, per ciascuna classe acustica. Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

PARTE TERZA

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN SISTEMI E AMBITI

Art.16 Sistemi e ambiti del territorio comunale

Il Piano delle Regole è composto dai seguenti tessuti sistemi e ambiti:

Sistema dello spazio costruito

Città storica:

- ambiti della città storica residenziali

Città consolidata:

- ambiti della città consolidata residenziali
- ambiti della città consolidata produttivi artigianali -industriali
- ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziali
- ambiti della città consolidata residenziali in ambito agricolo
- ambiti della città consolidata produttivi agricoli
- ambiti esistenti per attrezzature speciali

Città da consolidare:

- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero
- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo
- ambiti della città da consolidare di rilocalizzazione delle funzioni esistenti
- ambiti della città da consolidare produttivi artigianali e industriali soggetti a piano attuativo

Città da trasformare:

- ambiti della città non soggetti al Piano delle Regole, individuati nel Documento di Piano

Sistema dello spazio aperto:

Ambiti agricoli

Ambiti di cava (ATE g20)

Proposta di PLIS

Mitigazione ambientale

Sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)

SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Art.17 Città Storica: ambiti della Città Storica Residenziali

Si fa riferimento alle parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata.

Tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate A e di recupero ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

La Città Storica è individuata negli elaborati grafici, inerenti il Piano delle Regole e più specificatamente nei seguenti allegati (schede), costituenti parte integrante del Piano delle Regole e delle presenti norme:

- n2_t2a Tipologia degli interventi nel centro storico-Capoluogo
- n2_t2b prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico-Capoluogo;
- n2_t3a Tipologia degli interventi nel centro storico-Trecella;
- n2_t3b prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico-Trecella;
- n2_t4a Tipologia degli interventi nel centro storico-Bisentrato;
- n2_t4b prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico-Bisentrato.

I nuclei storici del Capoluogo e delle frazioni sono suddivisi in comparti numerati; ogni comparto è suddiviso in ambiti, seguendo un prevalente criterio di omogeneità d'impianto ed ogni ambito è documentato e normato in specifiche schede.

Le unità edilizie di ogni ambito, sono individuate da una sigla, derivata dalla numerazione catastale e, dove necessario, integrata da una lettera alfabetica indicativa dell'orientamento.

Ogni scheda, inerente il comparto, è composta da una "descrizione schematica delle specificità", da tabelle di indagine e indicative delle modalità di intervento, da uno stralcio planimetrico del comparto, e da documentazione fotografica.

Tutte le presenze edilizie, rappresentate con campitura bianca nelle tavole propositive, qualora non risultanti realizzate abusivamente, vengono riconosciute come manufatti complementari alle abitazioni e pertanto non alienabili dalle stesse; i progetti di riqualificazione o di ristrutturazione di queste ultime, dovranno coinvolgere detti manufatti al fine di garantire un loro migliore inserimento ambientale, fermo restando il loro prevalente ruolo di parcheggi coperti, ovvero l'impossibilità della loro riconversione in volumetria residenziale.

Modalità di intervento

Le categorie di intervento ammissibili, indicate nelle schede sopra elencate, sono prevalenti sulle indicazioni eventualmente difformi rappresentate sui corrispondenti elaborati grafici n2_t2a (Capoluogo), n2_t3a (Trecella), n2_t4a (Bisentrato) e vengono qui di seguito riportate ed integrate con le necessarie precisazioni:

1 - Interventi di conservazione storico monumentale

1/a – manutenzione ordinaria (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali);

1/b - restauro conservativo: deve permettere la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni, aventi valore architettonico o di importante documento storico; deve portare alla rimozione di elementi o manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio; nuovi impianti e nuove destinazioni d'uso non sono ammesse, se incompatibili con le caratteristiche architettoniche, strutturali e funzionali dell'edificio.

Nell'ambito di questa categoria d'intervento, sarà possibile derogare alle disposizioni relative all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai requisiti illuminotecnica, che all'altezza minima dei locali, per i quali, comunque non potrà essere ammessa un'altezza inferiore a m 2,40, fatto salvo il parere di competenza in materia igienico-sanitario,

1/c - risanamento conservativo, che comporta, di norma, la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, ed il ripristino degli elementi costruttivi come strutture portanti verticali ed orizzontali, volte, scale, ballatoi, mensole di gronda, coperture, e dei caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme ed i materiali caratteristici degli elementi di facciata (zoccolature, cornici, dimensioni delle aperture, forme e materiali dei serramenti, colori delle murature, ecc.); sarà comunque possibile realizzare finestre in falda di tetto senza alterare la sagoma della copertura con ribassi o sopraelevazioni.

Nell'ambito di questa categoria d'intervento, sarà possibile derogare alle disposizioni relative all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai requisiti illuminotecnica, che all'altezza minima dei locali, per i quali comunque, non potrà essere ammessa un'altezza inferiore a m. 2,40, fatto salvo il parere di competenza in materia igienico-sanitario.

Nuovi impianti e destinazioni d'uso non sono ammessi se incompatibili con le caratteristiche architettoniche, strutturali e funzionali dell'edificio.

2 - Interventi di conservazione ambientale

2/a - manutenzione ordinaria (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali)

2/b - manutenzione straordinaria (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali)

2/c - restauro per adeguamento ambientale; si differenzia dagli interventi che ricadono nella voce 1/c, in quanto fa riferimento a fabbricati di modesto valore architettonico, nei quali necessita operare con attenzione all'assetto esterno, con particolare riferimento ai fronti stradali dove vigono le prescrizioni del soprascritto punto 1/c, nonché alle loro adiacenze, nonché a tutti i casi nei quali, i fabbricati risultano parti integranti di ambiti destinati alla pubblica fruizione.

2/d - risanamento: orientato alla ricontestualizzazione delle caratteristiche esteriori dei fabbricati, pertanto è d'obbligo operare con materiali e schemi strutturali e compositivi tradizionali; questi limiti si riferiscono prevalentemente ai fronti stradali ed alle coperture dei fabbricati;

2/e - ristrutturazione edilizia senza variazioni della scatola volumetrica esistente; sotto l'aspetto estetico ambientale, trova riscontro con le modalità di intervento indicate al punto 2/d; a questa voce devono fare

riferimento i casi nei quali sono previste variazioni sostanziali delle strutture murarie o delle aperture o delle dimensioni d'interpiano interne, anche al fine di variarne le destinazioni d'uso;

2/f - ricostruzione edilizia senza variazione della scatola volumetrica esistente; è ammessa in tutti i casi dove non risultano preesistenze non rinnovabili da conservare sia come valori specifici del fabbricato, che come valori di continuità, nelle cortine stradali o nelle corti. Sarà possibile la ricostruzione edilizia senza variazione della scatola volumetrica esistente, nei soli casi in cui, la scatola volumetrica e il volume preesistente risulti da documenti agli atti comunali o, in loro mancanza, obiettivamente desumibile dalle strutture superstiti.

Per gli edifici sui quali sono consentite le modalità d'intervento fino alla 2c e 2d potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione o ricostruzione (categorie 2e e 2f), solo nel caso in cui, a causa di problematiche in ordine alla staticità dell'edificio e/o alla sua condizione di cattivo stato di conservazione non sia possibile operare con le suddette categorie e venga predisposta a cura del richiedente apposita documentazione dimostrativa. Le richieste verranno valutate dall'Ufficio Tecnico con il supporto dalla commissione edilizia integrata, che di volta in volta deciderà sull'accoglimento.

3 - Interventi finalizzati a modificare o ad integrare le singole presenze edilizie:

3/a come 2/f ma con variazione della scatola volumetrica esistente;

3/b – sopralzi (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali);

3/c - ampliamenti (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali);

3/d - rilocalizzazioni;

4.- interventi di demolizione (così come definiti dalle norme ed indicazioni statali e regionali)

In assenza di apposite pratiche edilizie comunali, è ammessa la demolizione solo di manufatti di carattere provvisorio o prefabbricati.

5 - Interventi di recupero complessivo (o di recupero urbanistico)

Delle volumetrie edilizie di uno o più ambiti, anche con rielaborazione planivolumetrica; pertanto con le possibilità di intervento ammesse, in tutti i punti precedenti, fatte salve specifiche prescrizioni indicate nelle singole schede e nei punti seguenti.

Limitatamente alle categorie 1 e 2 sopra elencate, l'ammissibilità di ogni intervento sottintende la possibilità di operare tutti gli interventi che lo precedono in detto elenco.

Oltre agli interventi indicati nelle specifiche schede, per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. saranno possibili gli interventi previsti o ammessi nella motivazione o nelle relazioni tecnico-scientifiche allegate ai decreti o ai diversi provvedimenti di imposizione del vincolo.

Per gli edifici pubblici destinati a servizi pubblici, le categorie d'intervento indicate nelle specifiche schede, potranno essere variate e ridefinite per decisione dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi che comportino variazione alla destinazione d'uso preesistente e che siano riferibili alle categorie 2/e, 2/f, 3/a, 3/b, 3/c, 3/d, qualora non corrisponda una dotazione di spazi destinati alla sosta

esclusivamente destinati a parcheggi veicolari, commisurati a quanto prescritto dalla legislazione vigente (per le abitazioni: dotazione minima di legge delle superfici per parcheggi privati; per attività direzionali, commerciali, artigianali: dotazione minima di legge dei parcheggi d'uso pubblico), i rispettivi titoli abilitativi, saranno subordinati alla sottoscrizione di impegni per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione mancanti.

Per la dotazione di servizi pubblici da reperire nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

In tutti gli ambiti, al fine di recuperare aree per urbanizzazioni e servizi, e di operare restauri rimuovendo consistenti superfetazioni, sarà possibile, con semplice convenzione o mediante coinvolgimento in Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento, attuare trasferimenti volumetrici e cedere aree urbane esterne all'ambito dello specifico intervento edilizio.

Le indicazioni operative contenute nella "descrizione schematica delle specificità" di ogni fascicolo sono da ritenere integranti delle presenti norme.

Materiali e modalità costruttive

Le seguenti descrizioni hanno valore prescrittivo per tutte le categorie di intervento relative alle entità edilizie di valore storico monumentale o prospicienti sugli spazi pubblici o apprezzabili visivamente dagli stessi:

Rivestimenti

La superficie esterna degli edifici, e di parti di essi dovrà essere prevalentemente finita ad intonaco rustico tirato a frattazzo fine o a civile con l'esclusione di ogni tipo di lavorazione che conferisca alla facciata particolari effetti quali graffiato, spruzzato, striato, ecc.; è escluso l'utilizzo di intonaci plastici.

La scelta della tonalità cromatica dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con l'Ufficio Tecnico, anche mediante campionatura sulla superficie da trattare.

Coperture

Le coperture saranno a falda con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto coppo, colore naturale.

Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali o la specifica scheda, non impongano modifiche per coordinarsi con le coperture adiacenti.

Le mensole di gronda saranno in lastre di beola o in muratura intonacata o in legno con l'orditura del tetto a vista.

I canali di gronda a sezione semicircolare e le colonne pluviali esterne a sezione circolare, dovranno essere in lega di rame.

Zoccolature.

Le zoccolature non dovranno essere più alte di 50 cm e potranno essere realizzate con intonaco di cemento strollato o in lastre affiancate, di tonalità grigia, in pietra artificiale o naturale a taglio regolare.

Scale esterne, balconi e ballatoi, soglie e davanzali.

Le scale esterne dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata come l'edificio di appartenenza, le lastre di pedata e di ripiano dovranno essere in pietra grigia.

Balconi e ballatoi dovranno essere in lastre di pietra grigia (beola).

Le soglie ed i davanzali di disegno molto semplice, potranno essere in pietra di tonalità bianca o grigia o in prefabbricato di cemento liscio o bocciardato.

Portoni, porte, finestre, ringhiere cancellate.

I portoni e i portoncini prospicienti su strada o comunque visivamente apprezzabili da spazi pubblici dovranno essere realizzati in legno smaltato secondo schemi costruttivi tradizionali; porte e vetrine di esercizi e locali pubblici potranno essere realizzati in legno, ferro o alluminio smaltati, di disegno semplice.

Le saracinesche saranno costituite da maglie di ferro smaltato in nero micaceo, tali da consentire la visione dei serramenti retrostanti.

I serramenti potranno essere in legno, ferro o alluminio smaltati, con sistema di oscuramento ad anta piena o persiana. La scelta del colore dei serramenti esteri verrà effettuata con le procedure previste per gli intonaci esterni.

Nelle finestre poste a piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a 2,00 m. dalla quota di marciapiede pubblico, dovrà essere evitata l'apertura a battente delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.

Eventuali zanzariere dovranno essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti esistenti o di progetto.

Le cancellate saranno realizzate in ferro secondo schemi elementari, ringhiere e parapetti metallici saranno realizzati con semplici correnti verticali di ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto; tutte queste barriere, se non realizzate in ferro battuto dovranno essere smaltate in nero micaceo.

In presenza di parti di edifici già restaurati, secondo criteri non conformi alle prescrizioni attuali, si dovrà valutare appositamente la conferma dei caratteri presenti, nella parte già restaurata, per eventuali interventi minori compiuti sulle restanti parti dell'edificio.

Insegne di negozi e pubblici esercizi

Le insegne dovranno essere di disegno semplice e collocate di norma negli sfondati di porte, portoni, vetrine e finestre; sono consentite diverse collocazioni per motivate ragioni tipologiche conseguenti alla verifica di compatibilità estetica da parte della Commissione Edilizia.

Le insegne antiche e costituenti parte integrante dell'ambiente urbano dovranno essere convenientemente restaurate e collocate quando possibile nella posizione originale. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 17/2000.

Le presenti prescrizioni si applicano anche all'installazione di distributori automatici a parete relativi all'attività svolta (es:tabaccheria, farmacia etc...).

Finiture degli spazi comuni dei fabbricati.

I materiali di finitura interna degli spazi comuni quali androni, scale, ballatoi, ecc., dovranno essere coerenti con quelli indicati per le finiture esterne.

Locali per il ricovero delle autovetture

I ricoveri per autovetture potranno essere collocati a piano terra di tutti gli edifici residenziali con l'esclusione degli edifici qualificati di particolare valore monumentale e/o architettonico; non dovranno avere accessi direttamente prospicienti su aree pubbliche, mentre potranno prospettare su cortili o su spazi privati degli edifici da essi asserviti.

Le loro caratteristiche estetiche dovranno essere coerenti con le prescrizioni ~~sopra~~ elencate alla voce "materiali e modalità costruttive".

Sistemazioni esterne

Le aree private inedificate saranno sistemate a cortile e prato o giardino; i cortili saranno sistemati con acciottolato o con mattonelle di cotto non smaltato o lastre di pietra grigia; non è consentita la realizzazione di pavimentazioni in battuto di cemento o in asfalto.

Nell'ambito delle pratiche edilizie comunali, relative ad edifici di valore storico monumentale, dovrà essere sempre evidenziata l'organizzazione delle aree esterne di pertinenza e la localizzazione delle essenze pregiate presenti, unitamente alla dimostrazione, che gli interventi edilizi, non le danneggiano o che contestualmente ne prevedono la sostituzione con piantumazioni equivalenti.

Le aree scoperte all'interno delle corti non potranno essere divise da alcun tipo di recinzione, mentre potranno essere effettuate divisioni tra le diverse pertinenze mediante essenze arboree o arbustive sempreverdi.

Recinzioni

Le recinzioni che potranno essere realizzate lungo il confine di spazi privati con gli spazi pubblici, dovranno avere i seguenti requisiti:

l'altezza complessiva sarà di 2,50 m, misurata dalla quota del marciapiede, con una base in muratura (h. max. m 0,60), intonacata o rivestita in pietra, con modalità e materiali coerenti con quanto sopra detto per le zoccolature dei fabbricati; la restante parte sarà realizzata con semplici correnti verticali in ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1,b2, b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c2,c3,c4,

Destinazioni ricettive d2

Destinazioni agricole f1,f2,f3,f4,f6

Destinazioni di servizio g1, g3,g4

Indici e parametri urbanistici

Vg: costituisce il volume geometrico, per come definito al precedente art. 9, delle presenti norme e viene utilizzato, negli ambiti della Città Storica, per il calcolo del volume esistente e del volume in progetto. Potrà essere ammesso un incremento del 10%; nei Piani di Recupero Urbanistico, individuati nel Documento di Piano, il volume massimo realizzabile sarà stabilito nella specifica Scheda d'Ambito, di cui all'allegato "p1_t2_schede d'ambito e gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT".

Rc: costituisce il Rapporto di Copertura per come definito al precedente art. 9, delle presenti norme. Il rapporto di copertura non può superare quello esistente alla data di adozione del presente P.G.T., fatti salvi gli incrementi previsti nelle relative schede allegate al Piano delle Regole, individuanti le prescrizioni specifiche d'intervento nella Città Storica.

Altezze massime : i parametri - h- e -H- , per come definiti al precedente art. 9, dovranno essere pari a quelle delle preesistenze sostituite, fatti salvi i casi previsti nelle relative schede allegate al Piano delle Regole, individuanti le prescrizioni specifiche d'intervento nella Città Storica.

DC e DE: fatte salve le distanze attualmente esistenti e quelle imposte dal Codice Civile e dal Regolamento d'Igiene, le distanze relative a nuovi edifici verranno stabilite in coincidenza dell'approvazione dei rispettivi Permessi di Costruire Convenzionati o dei Piani di Recupero, nel rispetto di quanto indicato all'artt. 11.1 e 11.2.

DS: Vale quanto previsto all'art.11.3

Allineamenti : negli interventi di ricostruzione lungo gli assi stradali storici, fatte salve particolari prescrizioni normative o cartografiche, devono essere conservati gli allineamenti esistenti.

Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda l'aspetto architettonico, tutti i progetti relativi agli edifici ricadenti nella Città Storica, per come individuata dal Piano delle Regole, devono essere corredati da:

- documentazione fotografica, rilievo dello stato di fatto, descrizione dei caratteri costruttivi e compositivi, nonché dei materiali e dei colori;
- relazione critica sul grado di congruenza tra edificio e contesto attuale (ambito e/o cortina stradale), e tra edificio e caratteri tipici della costruzione originale;
- relazione che illustri le motivazioni, dalle quali discendono le scelte progettuali effettuate, corredata da idonee rappresentazioni grafiche, nonché dalle descrizioni dei materiali e campionature dei colori.

Art.17.1 Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo

Le cascine storiche, costituenti nuclei isolati, sono documentati all'interno del Documento di Piano nell'allegato denominato "A1: Analisi propedeutiche – Quadri Conoscitivi – a1.3_5"; per tali ambiti, individuati nella Città Storica, il Documento di Piano nell'allegato citato, definisce alcune indicazioni operative volte alla salvaguardia e conservazione dell'impianto planivolumetrico esistente.

Modalità di intervento

sono ammessi gli interventi non superiori alla categoria 2/f secondo le definizioni contenute, retro, nel presente art. 17;

Materiali e modalità costruttive

Si rinvia a quanto descritto nella voce omonima dettata in via generale, nel presente articolo 17;

Destinazioni d'uso

Le destinazioni sono subordinate alle norme prescritte dal presente Piano delle Regole relative agli ambiti agricoli.

Indici e parametri urbanistici

Si rinvia a quanto descritto nella voce omonima, di cui all'art. 17, per gli ambiti della Città Storica Residenziale.

Art.18 Città consolidata: ambiti della Città Consolidata residenziale

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle Regole si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato o interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali: c3,c4

Destinazioni agricole: f1,f2,f3,f4,f6

Destinazioni di servizio: g1,g2,g3,g4

Edificabilità

IF = 2,00 m³/m²

RC = 0,50 m²/m²

H = 12 metri

DE, DC, DS e DFS come definiti nel precedente art. 11

Prescrizioni particolari:

Nelle aree in cui le previsioni di progetto sono superiori al 30% del volume esistente o prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, tali da farle divenire superiori al triplo di quelle esistenti, il P.G.T., si attua, per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

In tali casi, la dotazione minima di standard da reperire o monetizzare, è da intendersi pari a quella minima prevista dalle disposizioni indicate nella norma generale sovraordinata, costituita dalla Legge Regionale n.12/2005, che reca all'art. 9 comma 3 *“ in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generali pari a diciotto metri quadrati per abitante”*.

Tale valore (18mq/ab), è da calcolarsi:

- in riferimento alla volumetria di ampliamento, rispetto a quella esistente, nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, che definiscono limitate modifiche della morfologia del lotto;
- in riferimento alla volumetria massima realizzabile, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione o che definiscano una nuova morfologia del lotto.

In merito alla facoltà di monetizzazione dello standard si possono verificare i casi seguenti:

- a) interventi di demolizione e nuova costruzione o di ampliamento, che comportino una morfologia del lotto d'intervento del tutto nuova rispetto all'esistente;
- b) interventi che prevedono limitate modifiche alla morfologia del lotto trattandosi di mere sopraelevazioni o limitato aumento della superficie coperta esistente.

Nel rispetto delle norme vigenti si ritiene, che per interventi ricadenti nel punto a), configurandosi gli stessi quali interventi di ristrutturazione urbanistica, sia da prediligere la cessione di aree al fine di integrare la dotazione di spazi o di infrastrutture di urbanizzazione, la cui quantificazione, localizzazione e destinazione sarà valutata per ogni singolo intervento in relazione alle necessità pubbliche. Per gli interventi relativi al punto b) si ritiene sia da prediligere la monetizzazione anche totale degli standard, calcolati secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2005. In entrambi i casi la soluzione proposta sarà il risultato di una valutazione dell'Amministrazione Comunale

Gli edifici inerenti la tradizione agricola ed inseriti ormai nell'ambito della Città Consolidata, potranno essere oggetto di demolizione, ricostruzione e cambio d'uso, in tal caso la volumetria esistente (anche se superiore all'indice di 2 mc./mq.) sarà individuata dalla sagoma geometrica dell'edificio; interventi di ristrutturazione non dovranno modificare le dimensioni esistenti derivanti dalla suddetta sagoma geometrica.

In riferimento all'osservazione n° 7 presentata in data 26/03/2009 con numero di protocollo 3952, e accolta all'interno del PGT approvato in data 21/04/2009, per i mappali 75 e 91 del foglio 12, è consentita mediante piano attuativo (piano di recupero) la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con traslazione dello

stesso ad est per permettere la realizzazione di marciapiedi e della pista ciclabile lungo il tracciato della Provinciale 137.

Art.19 Città consolidata: ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori; in particolare è vietato l'insediamento di attività di cui agli articoli 6,7,8 del D.Lgs 334/99; per eventuali attività insalubri ricomprese nella 1° classe (D.M. 05/09/1994) dovrà essere individuata un'area boscata, di salvaguardia rispetto alle abitazioni a contorno, avente la profondità di almeno 10,00 m tra il confine e l'edificio produttivo. All'atto dell'eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di verifica di compatibilità con le funzioni presenti nell'edificato circostante, nonché con la classe acustica individuata dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

In tali ambiti, il Piano delle Regole, si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali: a1

Destinazioni commerciali: c3,c4,

Destinazioni agricole: f1,f2,f3,f4,f6

Edificabilità

$$UF = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$RC = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$SC = 75\% \text{ slp}$$

H = 12,00 m, possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni, nonché per dimostrate esigenze costruttive e/o produttive.

DE, DC, DS e DFS come definiti nel precedente art. 11

Art.20 Città consolidata: ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale

E' un ambito nel quale, date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In esso, il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c1,c2,c3,c4,

Destinazioni ricettive d1,d2

Destinazioni direzionali e1, e2

Destinazioni agricole f1-f2-f3,- f5-f6

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Edificabilità

$$IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$RC = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H = 8 \text{ m}$$

DE, DC, DS e DFS come definiti nel precedente art. 11

Art.21 Città Consolidata: ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo e Città Consolidata produttivi agricoli.

L'ambito è destinato all'insediamento di attività agricole e produttive della Città ed il Piano delle Regole si attua mediante interventi edilizi diretti, che consistono nell'attuazione di opere edilizie, sulla scorta del titolo abilitativi, corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c1,c2,c3,c4,

Destinazioni ricettive d1,d2

Destinazioni direzionali e2

Destinazioni di servizio g1,g2,g3

Edifici esistenti da destinare a favore della residenza extra-agricola (a1)

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola (a1) viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, presenti nello stesso contesto insediativo;

- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie e alle urbanizzazioni primarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e pongano particolare attenzione alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.

Edifici esistenti ed insediamenti rurali di interesse paesistico, adibiti ad usi non agricoli

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.G.T. , risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, con un limite massimo di aumento del 20% della SLP realizzabile "una tantum".

Gli interventi edilizi che interessino fabbricati individuati quali insediamenti rurali di interesse paesistico, devono rispettare i seguenti criteri:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie; sono, ove possibile, corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino l'impianto urbanistico del complesso agricolo;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non alterare la conformazione urbanistica dell'insediamento esistente, a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente al progetto, idonea documentazione fotografica;
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;
- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati previa predisposizione di appositi Piani Attuativi.

Edifici ed ambiti edilizi di valore storico-architettonico

Gli ambiti edilizi interessati da emergenze storico-architettoniche, ovvero manufatti della storia agraria, sono sottoposti alla seguente disciplina:

- sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, estesi alla specificazione dei rapporti con gli spazi aperti e gli eventuali parchi e giardini di pertinenza;
- è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi; l'aggiunta di volumi è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;

Sugli edifici facenti parte degli ambiti individuati sono ammessi unicamente interventi di recupero edilizio anche attraverso la demolizione di superfetazioni, con l'obiettivo di conservare le caratteristiche morfologiche e tipologiche storiche delle cascine esistenti; tali interventi saranno volti alla conservazione attiva di:

- a) continuità di fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastruttura agraria;
- b) caratteri tipologici, sistema delle corti, passaggi, affacci;
- c) caratteri stilistici degli edifici: altezze, coperture, materiali, aperture.

Indici e parametri urbanistici

Negli ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo e Città Consolidata produttivi agricoli, individuati nel P.G.T., è prescritto il mantenimento della **SLP**, del **V/Vg** e della **SC** esistenti, con esclusione di eventuali superfetazioni. E' consentita la realizzazione di nuova **SLP** e di nuovo **V** conseguente alla chiusura con pareti esterne di rustici aperti, nonché alla realizzazione di opere di adeguamento igienico, tecnologico e distributivo;

- per la residenza **IT** = 0,01 mc/mq
 H = 8,00 m

- per attività agricole si fa riferimento a quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 e smi, per le aree destinate a tale attività.
- per attrezzature pubbliche di interesse generale è consentito il recupero di edifici esistenti;
- è consentito inoltre realizzare nuove costruzioni per punti di ristoro e per giochi sportivi.

Art.22 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare residenziale soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato e che il PGT09 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG superato, ed al PGT07.

Art.23 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare produttivi artigianali –industriali soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato e che il PGT09 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG superato, ed al PGT07.

Art.24 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato e che il PGT09 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG superato, ed al PGT07.

Art.25 Città da consolidare: ambiti della Città da Consolidare di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato e che il PGT09 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG superato, ed ed al PGT07.

Art.26 Ambiti agricoli (ex ambiti agricoli di cintura agli insediamenti, ambiti agricoli e ambiti agricoli di tutela e salvaguardia dei valori paesistici dei corridoi ecologici)

In questi ambiti l'Amministrazione promuove insieme agli operatori, secondo azioni e politiche di accompagnamento che definirà nella gestione del Piano delle Regole e nelle azioni di monitoraggio previste dalla VAS, gli indirizzi contenuti nell'art. 33 delle Nda del PTCP della Provincia di Milano.

Per la nuova edificazione di abitazioni dell'imprenditore agricolo, oltre al rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti dalla normativa regionale, vigente, deve essere dimostrato il possesso di una superficie aziendale minima mq. 20.000, anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini e la superficie minima del lotto da edificare deve essere almeno di mq. 5.000.

Le recinzioni possono essere realizzate, mediante siepi o rete metallica e siepe, soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività floro-vivaistiche e di allevamento.

Norme sulle distanze delle costruzioni

Gli edifici appartenenti all'azienda agricola, devono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 200 dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune.

La distanza minima di cui al paragrafo precedente non si applica con riferimento agli agglomerati isolati ed alle case sparse con destinazioni agricole.

Gli edifici di cui a successivi punti a) e b) del presente articolo, ad esclusione degli allevamenti avicunicoli a conduzione familiare di piccole dimensioni (fino ad un massimo di capi 10), devono essere posti di norma, ad

una distanza dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, non inferiore a:

a) m 500 per allevamenti di suini;

b) m 400 per gli allevamenti di bovini di ogni tipo, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati.

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono da intendersi estese, sia ai ricoveri per animali che dalle concimaie ed alle vasche di raccolta delle deiezioni e devono essere osservate, anche verso gli insediamenti, ubicati nei territori comunali contermini.

Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevati o allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 10 del 2007 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative o culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 10/07;

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;

il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;

le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

destinazioni residenziali: a1,a2 (è ammessa la residenza a supporto dell'attività svolta così come definito dallo stesso articolo)

destinazioni produttive: b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

destinazioni commerciali: c1,c2,c3,c4

destinazioni ricettive: d1,d2

destinazioni direzionali e1,e2

destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Disposizioni speciali: la previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

Per la sistemazione degli edifici per attività agrituristica non è previsto, in conformità all'art. 6, comma 3 della L.R. 10/2007 la presentazione dell'atto di vincolo di destinazione."

Art.27 Proposta di realizzazione Parco Locale di interesse sovra locale

Il PGT decide di preservare l'ambito agricolo posto a Nord-Ovest del centro abitato di Pozzuolo Martesana al confine con i comuni di Melzo, Bellinzago Lombardo ed Inzago, attraverso la realizzazione di un parco a scala sovra comunale. Con delibera di Giunta Provinciale n. 502/09 del 25/05/2009 e ai sensi dell'art 34 della LR 30/11/1980 è stato istituito Parco Locale di interesse sovra locale denominato "Alto Martesana".

Gli ambiti ricompresi nel perimetro del PLIS "Alto Martesana", meglio definiti nelle tavole p1_t4a, p1_t4b, p1_t4c, sono ambiti particolarmente rilevanti dal punto di vista territoriale per la loro qualificata e strategica caratterizzazione agronomica, per la presenza di un insieme articolato di elementi di valenza ambientale, paesistica, geomorfologica e naturalistica, ma anche storica, tali da determinare una sua importanza di dimensione sovracomunale. In tali ambiti deve essere perseguita la valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico presente e la progettazione degli interventi nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, garantendo la salvaguardia e il recupero della tipicità dei luoghi e di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio, la omogeneità degli interventi ed il migliore utilizzo delle risorse disponibili.

Ogni tipo di attività o di intervento, anche infrastrutturale a livello sovralocale, deve avvenire prestando cura della valorizzazione dei percorsi storici, delle presenze edilizie, dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza paesistica, naturalistica, e ambientale, avendo come riferimento per la loro individuazione e disciplina le indicazioni in merito contenute nei piani urbanistici sovracomunali.

Le trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio saranno ammesse solo in caso siano connesse ad attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro-silvo-pastorale, per la manutenzione dei caratteri e delle presenze ambientali e paesistiche e la prevenzione del degrado delle componenti del territorio.

Nelle aree delimitate dal PLIS "Alto Martesana" sono escluse previsioni di nuovi ambiti insediativi, non connessi alle finalità del parco e di valorizzazione e tutela di cui sopra. Sono fatte salve tutte le previsioni dei Piani Attuativi per il recupero del patrimonio edilizio esistente già approvati e vigenti alla data di efficacia delle presenti norme.

In ogni caso, gli interventi ammessi dal presente articolo, dovranno essere sottoposti a specifiche verifiche preliminari con il P.T.C.P. di riferimento, al fine di valutare la coerenza con contenuti dello strumento sovraordinato e al fine di definire nel dettaglio la disciplina generale di applicazione. Sono fatti salvi interventi edilizi necessari all'esercizio dell'attività agricola, per il quale il Regolamento Edilizio comunale dovrà comunque definire precise indicazioni in ordine all'uso dei materiali e delle tecniche costruttive, nonché gli interventi sul

patrimonio edilizio esistente, che dovranno essere specificamente disciplinati dagli strumenti urbanistici ed edilizi avendo riguardo agli esiti degli studi di dettaglio della componente paesistica del PGT.

Sino a quando non verranno approvate le norme regolatrici del PLIS "Alto Martesana" tutti gli ambiti interni al perimetro individuato manterranno la disciplina in rapporto alla propria classificazione "agricola" di cui all' art 26 delle NT del piano delle regole.

Le norme tecniche del PLIS dovranno individuare apposite strategie e azioni idonee alla ricucitura dei tessuti agricoli, al presidio attivo delle aree limitrofe alle infrastrutture e idonee indicazioni per orientare tutti i processi di definizione progettuale delle infrastrutture viabilistiche.

Art.28 Città da trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle Schede d'Ambito che costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

Il perimetro delle aree di trasformazione nel documento di piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo.

Tale perimetro, per correttezza di previsione, è riportato nel Piano delle Regole ed ha in quella sede valore vincolante. Ove pertanto in fase attuativa si rendesse necessario modificare tale perimetro, occorrerà apportare variante al solo Piano delle Regole. Il perimetro nel Piano delle Regole vale come superficie massima che definisce indici e parametri di progetto e può essere realizzato per sub ambiti attuativi. I sub ambiti possono essere attuati anche con convenzioni autonome e separate purchè si definisca un planivolumetrico generale condiviso dall'amministrazione, e tale da attribuire a tutti i sub ambiti i medesimi diritti.

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono vincolanti e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunale e sostituiscono eventuali previsioni difformi che fossero contenute nel presente Piano.

Art.29 Fronti con l'obbligo di adeguamento ambientale per la ricostruzione del centro storico

Il Piano delle Regole, nell'elaborato grafico denominato "n2_t1-mappa delle previsioni del Piano delle Regole", individua i fronti, degli edifici propettanti la via IV Novembre, per i quali gli interventi edilizi dovranno prevedere azioni finalizzate all'adeguamento ambientale degli stessi.

Art.30 Edifici individuati con asterisco

Negli edifici individuati con asterisco, gli interventi ammessi, definiti nello specifico ambito urbanistico di riferimento, dovranno essere finalizzati al rispetto e mantenimento dei valori architettonici ed ambientali esistenti.

PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art.31 Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono:

a) per COMMERCIO ALL'INGROSSO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti (all'ingrosso o al dettaglio) o ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per COMMERCIO AL DETTAGLIO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti di cui all'art. 35 del presente Piano delle Regole.

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

d) per SUPERFICI ACCESSORIE di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

Art.32 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

ESERCIZI DI VICINATO (C1) quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (C2): gli esercizi aventi superficie superiore a 151 mq e fino a 1.500 mq;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (C3): gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

CENTRO COMMERCIALE (C4): una media struttura di vendita, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

Art.33 Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- b) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- c) mobili, casa e accessori di arredo;
- d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

Art.34 Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi, che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Art.35 Contestualità dei procedimenti

I procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi, che necessitano di autorizzazione, possono ed in linea tendenziale devono essere contestuali a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da Piano dei Servizi art. ps13 .

Sarà data priorità alle attività, che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sottoutilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e sulla situazione di squilibrio presente al momento della domanda, nonché eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa

all'interno del Comune. Dovrà inoltre essere predisposto un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificato presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

Art.36 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso e interrati con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

Art.37 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale nei centri storici, per quanto possibile, devono preservare l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico stesso, evitando di alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le parti del tessuto storico.

Art.38 Esercizi di vicinato (C1) – procedure e autorizzazioni

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui, al paragrafo precedente, il soggetto interessato dichiara:

- a) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- b) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;

- c) la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- d) gli elementi di compatibilità e/o di sinergia con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, come i principi localizzativi di seguito indicati suggeriscono.

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire in riferimento alle legislazioni regionali e nazionali vigenti. Rimangono sempre salve le facoltà del Comune di procedere agli opportuni accertamenti e verifiche anche dopo il decorso del termine stabilito dalla normativa vigente in materia, con conseguente possibilità di adozione dei provvedimenti, anche di autotutela, di competenza.

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.

Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di Pozzuolo Martesana ed anche per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire Piani di merchandising, che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia al layout operativo.

I piani e le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento delle attività di vicinato ad integrazione e in prossimità dei "sistemi commerciali".

Art.39 Medie strutture di vendita (C2) – procedure e autorizzazioni

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti soggettivi;
- c) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- d) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana e igienico-sanitaria e precisamente:
 - relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della L.R. 14/1999;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la compatibilità commerciale, occupazionale, urbanistica ed ambientale con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, tenendo conto dei principi localizzativi di seguito indicati, e precisamente:
 - valutazione dell'impatto occupazionale netto;

- dettagliata documentazione fotografica dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento, con particolare riferimento agli esercizi commerciali esistenti;
- analisi tipologiche, morfologiche, stilistiche e formali degli edifici al contorno, a supporto delle scelte progettuali effettuate;
- simulazione tridimensionale del progetto e/o opportuni fotomontaggi;
- documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni, insegne o altri manufatti pubblicitari;
- progetto delle aree esterne adibite a parcheggio, sosta e movimentazione merci, comprensivo delle aree a verde, specificando finiture, cromatismi, materiali, essenze previste;
- ove possibile dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione;
- tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- prevedere di norma schermature vegetali, quali aiole, prati, alberi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto dove siano specificate le essenze previste ed il posizionamento;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di collocare assenze arboree dovrà essere presentato progetto di dettaglio degli elementi di arredo urbano, specificando soluzioni progettuali adottate, materiali, cromatismi, finiture, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, completo di studi illuminotecnici, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali;

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire in relazione al quanto stabilito dal Piano delle Regole in ciascun ambito, e si dovrà, in ogni caso e secondo le presenti norme, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

Art.40 Disciplina dei Subentri nelle attività commerciali

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del d.lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. n. 114/98. Tale termine è

prorogato dal competente servizio comunale quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato. In ogni caso contrario il Comune ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione della stessa.

PARTE QUINTA

DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

Art.41 Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, al Decreto d.lgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i.

Art.42 Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate (ex A) e nelle zone sottoposte a tutela ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 s.m.i..

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei, tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono essere rispettati i seguenti parametri:

Superficie minima del lotto 600 m².

distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza fabbricato

distanze dagli edifici :residenziali/ direzionali(*) 10 m.

distanze dagli edifici d'uso diverso(*) 5 m.

superficie coperta massima (**) 50%

Ip =esprime la superficie permeabile da individuare in rapporto all'area d'intervento: 0,08 m²/m²

altezza massima degli edifici 4 m.

altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m.

Distanza dal ciglio delle strade pubbliche(***) Come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di m 5,00.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

(*) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline

(**)per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline

(***) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

Art.43 Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

Art.44 Attività complementari

SUPERFICI DI VENDITA

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti NT.

PRINCIPIO DI PREVALENZA

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

AUTOLAVAGGI

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche in ambito diverso dalle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione di cui all'art 42 delle presenti NT.

Art.45 Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA.

Deve prevedersi:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

PARTE SESTA

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art.46 Prescrizioni di carattere geotecnico, idrogeologico e ambientale

La carta di fattibilità geologica per le azioni di piano individua delle classi di fattibilità in base alla valutazione incrociata degli elementi contenuti nelle cartografie allegare alla relazione geologica del Piano di Governo del Territorio (a2.4_t0).

Tali classi, con le relative prescrizioni, vengo elencate di seguito:

Art. 46.1 Aree di fattibilità di Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero medio-alta. Falda freatica ad una distanza superiore a 10 m dal piano di campagna (p.c.).

Prescrizioni: Obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e **D.M. 14/01/2008**) per i nuovi interventi edificatori.

Art. 46.2 Aree di fattibilità di Classe 3a: Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero. Falda freatica da subaffiorante a -2 metri da p.c.

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica. Per ogni nuovo intervento il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Per nuovi interventi edificatori permane, infine, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008).

Art. 46.3 Aree di fattibilità di Classe 3b: Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero. Falda freatica da -2 a -10 metri dal p.c. (piano di campagna)

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, occorrerà prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Per nuovi interventi edificatori permance, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008).

Art. 46.4 Aree di fattibilità di Classe 3c: Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Zone di rispetto dei pozzi pubblici (ai sensi del D. lgs.11 maggio 1999, n.152, D.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12893).

Prescrizioni: In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto 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 seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Obbligo di indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008) per nuovi interventi edificatori.

Art. 46.5 Aree di fattibilità di Classe 4a: Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: Aree di tutela assoluta dei pozzi pubblici (ai sensi del D.P.R. 236/1988, del D.Lgs.11 maggio 1999, n.152, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12893).

Prescrizioni: In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione. Tale area, di raggio pari a m. 10, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Art. 46.6 Aree di fattibilità di Classe 4b: Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: Aree di tutela del reticolo idrografico (ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e D.G.R. 1 agosto 2003 n: 7/13950).

Prescrizioni: Lungo le rogge e le aste dei fontanili, la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m 10,00, mentre per le recinzioni il limite è posto a m 4,00.

Nelle aree urbanizzate il limite di ogni tipo di edificazione è ridotto a m 4,00 (tale riduzione del vincolo è per ora sospesa fino alla definitiva approvazione dal parte della Regione Lombardia dello Studio inerente la Determinazione del Reticolo Idrico Minore Comunale, vige per ora il R.D. 523/1904 e RD 368/1904 con vincolo a 10 metri).

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

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

Art. 46.7 Aree di fattibilità di Classe 4c: Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Zone di rispetto delle testate dei fontanili ricadenti in aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero, individuate ai sensi dell'art. 34 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Milano.

Prescrizioni: All'interno di una fascia non inferiore a metri 50 misurati dall'orlo della testata e lungo l'asta per una fascia non inferiore a metri 25, in aggiunta a quanto disposto dall'art. 34 delle N.d.A. del P.T.C.P., sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente
- m) negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.