



PR04

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE

Data: maggio 2016

Sindaco
Angelo Maria Caterina

Assessore
Urbanistica Edilizia Privata
Ing. Gianpaolo Olivari

Segretario Comunale
Dott.ssa Leonilde Concilio

Adozione delibera di C.C.
n.45 del 23/11/2013

Approvazione delibera di C.C.
n.37 del 18/07/2014

Rettificate con delibera di C.C.
n. 17 del 12/04/2017

Ufficio di Piano:

Piano di Governo del Territorio

Progettista e Coordinatore
Pian. Terr. Dott.ssa Nadia Villa

Progettista
Arch. Paolo Margutti

Collaboratori tecnici:
Geom. Vittorio Longari
Arch. Francesca Marcolongo
Dott.ssa Laura Nichetti
Arch. Gabriella Parodi
Geom. Marco Perego
Geom. Flavio Ronchi

Collaboratore amministrativo:
Rag. Leandro Trombetta





INDICE

INDICE	3
PREMESSE AL PIANO DELLE REGOLE	7
PARTE PRIMA.....	9
PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	9
Art. 1 Gli obiettivi del Piano delle Regole	9
Art. 2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole	10
Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi.....	10
Art. 4 Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti.....	10
Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole	11
Art. 6 Strumenti e procedure della pianificazione attuativa	11
Art. 7 Deroghe al Piano delle Regole	12
Art. 8 Criteri di prevalenza.....	12
PARTE SECONDA	13
DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI.....	13
Art. 9 Indici e parametri urbanistici.....	13
Art. 10 Definizioni principali	19
Art. 11 Limiti di distanza tra fabbricati, dai confini di proprietà, dalla strada	20
Art. 11.1 DE = distacco minimo tra pareti esterne di edifici e/o di costruzioni.	20
Art. 11.2 DC = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche ...	21
Art. 11.3 DS = distanza minima degli edifici e/o delle costruzioni dalle strade	22
Art. 11.4 DFS = distanza minima fra gli edifici e/o le costruzioni fra i quali siano interposte strade.....	23
Art. 12 Destinazioni d’uso.....	23
Art. 12.1 Rapporti tra le destinazioni d’uso e controllo delle stesse	23
Art. 12.2 Definizioni, catalogazione ed esclusioni	23
Art. 13 Mutamenti delle destinazioni d’uso	26
Art. 14 Limiti e fasce di rispetto.....	27
Art.14.1 Limite di arretramento dell’edificazione dal ciglio stradale.....	27
Art.14.2 Limite di arretramento dell’edificazione dalla linea ferroviaria.....	28
Art. 14.3 Limite di arretramento dell’edificazione da rogge e fontanili.....	28
Art. 14.4 Limite di arretramento dell’edificazione dai pozzi ad uso pubblico	29
Art. 14.5 Limite di rispetto cimiteriale.....	30
Art. 14.6 Limite di rispetto da elettrodotti, metanodotti, oleodotti:.....	30
Art. 15 Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale vigente.....	30



PARTE TERZA	31
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN SISTEMI E AMBITI	31
Art. 16 Sistemi e ambiti del territorio comunale	31
Art. 17 CITTÀ STORICA: ambiti della Città Storica Residenziali.....	32
Art. 17.1 Categoria 1) - Restauro e/o risanamento conservativo (retino rosso)	34
Art. 17.2 Categoria 2) - Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (retino giallo)	35
Art. 17.3 Categoria 3) - Ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione senza modifica della sagoma (retino verde).	35
Art. 17.5 Cortine edilizie su strada pubblica con obbligo di mantenimento dei valori architettonici ed ambientali esistenti (linea tratteggiata viola).....	35
Art. 17.6 Materiali e modalità costruttive	36
Art. 17.7 Disposizioni generali	39
Art. 18 Nuclei Isolati: le presenze storiche nell'edificato agricolo	40
Art. 19. CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città Consolidata residenziale	41
Art. 20 - CITTÀ CONSOLIDATA: Ambiti consolidati a volumetria controllata	44
Art. 21 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali	45
Art. 22 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città consolidata con verde privato di pregio residenziale	46
Art. 23 CITTÀ CONSOLIDATA: ambiti della Città Consolidata residenziali in ambito agricolo e Città Consolidata produttivi agricoli.	46
Art. 23.1 Edifici esistenti da destinare a favore della residenza extra-agricola (a1)	47
Art. 23.2 Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli	47
Art. 23.3 Edifici ed ambiti edilizi di valore storico-architettonico.....	48
Art. 24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani Attuativi Vigenti (PAV)	49
Art. 25 CITTA' DA CONSOLIDARE: Ambiti di Ricomposizione Urbana – ARU.....	51
Art. 26 Città da trasformare	53
Art. 27 Fronti con l'obbligo di adeguamento ambientale per la ricostruzione del centro storico	53
Art. 28 Edifici individuati con asterisco verde	53
Art. 29 Traslazione edificatoria in aree contigue.....	53
Art.30 Ambiti agricoli	54
Art. 31 Parco Locale di interesse sovra locale – PLIS "Alto Martesana".....	56
PARTE QUARTA	59
NORME SPECIFICHE SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	59
Art. 32 Calcolo del peso insediativo	60
Art. 33 Definizioni di commercio.....	60
Art. 34 Definizioni attività di commercio.....	61
Art. 34.1 Settori merceologici	63
Art. 34.2 Vendita di oggetti ingombranti	64
Art. 34.3 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	64



Art. 34.4 Esercizi di vicinato (c1) – procedure e autorizzazioni.....	64
Art. 34.5 Principi localizzativi	65
Art. 34.6 Medie strutture di vendita (c2) – procedure e criteri per la loro localizzazione	65
Art. 34.6.1 Rapporto di impatto	65
Art. 34.6.2 Elementi di valutazione dell'accessibilita'	66
Art. 34.6.3 Elementi di valutazione dell'impatto commerciale:.....	66
Art. 34.6.3 Elementi di valutazione dell'impatto viabilistico:	66
Art. 34.6.4 Elementi di valutazione dell'impatto urbanistico, paesistico-ambientale:	67
Art. 34.6.5 Localizzazioni in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.....	67
Art. 34.6.6 Valutazione integrata dell'impatto	67
Art.34.6.7 Esercizi aventi impatto sovra-comunale	69
Art. 34.6.8 Contestualità tra pratica edilizia e commerciale.....	70
Art. 34.6.9 Priorità tra domande concorrenti	70
Art 35 Disciplina dei Subentri nelle attività commerciali	71
PARTE QUINTA.....	72
DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	72
Art. 36 Ambito di applicazione e definizioni.....	72
Art. 37 Norme procedurali di natura urbanistica	72
Art. 38 Segnaletica.....	73
Art. 39 Attività complementari.....	73
Art. 40 Smaltimento e rimozione	74
PARTE SESTA.....	75
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (aggiornamento alla DGR 9/2616 del 30/11/2011) 75	75
Art. 41 Classi di fattibilità geologica	75
Art. 41.1 Classe 2.....	75
Art. 41.2 Classe 3	75
Art.41.2.1 Sottoclasse 3a.....	75
Art. 41.2.2 Sottoclasse 3b.....	76
Art. 41.2.3 Sottoclasse 3c.....	76
Art. 41.2.4 Sottoclasse 3d.....	76
Art. 41.3 Classe 4	77
Art. 41.3.1 Sottoclasse 4a.....	77
Art. 41.3.2 Sottoclasse 4b.....	77
Art. 41.3.3 Sottoclasse 4c	78
Art.42 Normativa sismica	79
Art. 42.1 Zone con falda superficiale (PSL Z2)	79
Art. 42.2 Effetti di amplificazione morfologica (PSL Z3)	80
Art. 42.2.1 Secondo livello di approfondimento sismico.....	80



<i>Art 42.2.2</i> Terzo livello di approfondimento sismico	82
Art. 42.3 Effetti di amplificazione litologica (PSL Z4)	83
<i>Art. 42.3.1</i> Secondo livello di approfondimento sismico	83
<i>Art. 42.3.2</i> Terzo livello di approfondimento sismico	84



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 l'Amministrazione Comunale intende adottare per il perseguimento di una migliore condizione ambientale, anche attraverso la necessaria l'articolazione ed alternanza dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Tale strumento 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, anche efficace dal profilo economico.

Nel Piano delle Regole sono così individuati i seguenti ambiti:

1. la **Città Storica**, costituita dai centri storici del capoluogo: Pozzuolo Martesana e delle frazioni: Trecella e Bisentrato. 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, definiti come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti contesti urbani la cui riqualificazione, edilizia ed ambientale non attiene, per complessità, alla trasformazione ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto sia normato dalle presenti Norme Tecniche. Negli ambiti della Città Storica, comunque il Piano delle Regole, definisce 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 delle Regole prevede, attraverso quanto indicato dalle Norme Tecniche, 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 del territorio, generalmente in fase di completamento o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione della presente variante al PGT09¹. 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 altresì l'applicazione, sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, del meccanismo della perequazione urbanistica d'ambito, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, 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 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 degli ambiti individuati nel PGT, secondo unità minime d'intervento, definite con atto d'indirizzo della Giunta Comunale;
- g) definizione degli interventi edilizi;
- h) 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.



Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il nuovo PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Art. 2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole

PR01	Classificazione del territorio comunale
PR02	Vincoli Amministrativi
PR03	Vincoli Storico-Ambientali
PR04	Norme Tecniche
PR05a	Città Storica: quadro conoscitivo – Pozzuolo
PR05b	Città Storica: quadro conoscitivo – Trecella
PR05c	Città Storica: quadro conoscitivo – Bisentrato
PR06a	Città Storica: Tipologia interventi – Pozzuolo
PR06b	Città Storica: Tipologia interventi – Trecella
PR06c	Città Storica: Tipologia interventi – 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 edilizia, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi della DGR 11045/2002 (PTPR), 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 dell'esame di cui al presente articolo, l'elaborato grafico *DP13 "carta della sensibilità paesistica"*, del Documento di Piano, definisce il grado di sensibilità dell'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico, sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia e di quanto individuato nella tavola *DP13 "carta della sensibilità paesistica"*.

**Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole 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), Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) 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 e delle presenti norme.

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, fatte salve diverse disposizioni individuate dalle presenti norme.

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.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dagli elaborati della sezione geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T..

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 regionale e statale.

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:

- tra tavole a scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra 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 di cui alle 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)**

È 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 piantumate specie arboree ed arbustive, nella misura minima definita dalle 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 previsione. 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 eventualmente esistenti e la



superficie territoriale **ST**.

SLP = superficie lorda di pavimento (m²)

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 fuoriterza 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, gli spazi per l'allocazione degli impianti per il funzionamento e la gestione degli impianti fotovoltaici 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 atrii 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 produttiva, 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, cabine gas metano, locali anticendio, vasche di raffreddamento ed accumulo vapore, locali condizionatori, locali pompe;
- 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 definito 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 da documentazione probatoria in possesso della proprietà o 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.

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 dalla produttiva, artigianale/industriale :
2. 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;
3. per gli edifici a destinazione artigianale - produttiva, sino all'intradosso delle travi principali o delle catene, misurata nel punto più alto. Nei piani attuativi degli ambiti della Città da Consolidare e nella Città da Trasformare, a destinazione artigianale produttiva, l'altezza massima potrà essere superata,



sempre nel rispetto dei limiti del distacco tra i fabbricati e le strade qualora, nell'ambito del Piano Attuativo ed a seguito di comprovate ragioni tecniche e di carattere produttivo, risulti accertata l'effettiva esigenza di maggiori altezze.

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 PGT07², 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 spiccato

S'intende per piano di spiccato, il piano orizzontale, avente quota di riferimento convenzionale pari a m +/- 0,00, corrispondente al livello medio del marciapiede pubblico, esistente o previsto immediatamente

² 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.



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 spiccato è stabilita su istanza del privato 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: $V (mc)/150 (mc/ab)$ ovvero $SLP (mq)/50 (mq/ab)$; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, secondo quanto previsto dal 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.
- 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;
- e2) 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 $DC = \frac{1}{2} h$ 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 spiccatto al colmo, uguale o inferiore a 2,50m;
 2. nel caso di copertura piana, che abbiano, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccatto all'estradosso di copertura, uguale o inferiore a 2,50 m;
- e) nella realizzazione di cabine elettriche di trasformazione dell'energia ed altre 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 7,50;
- m 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra m 7,50 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 soprizzo);
- 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. Tali definizioni sono di riferimento per il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. 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 forniture 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 2011³.

C. Destinazioni commerciali

³ Variante 2011 – Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvata con delibera di CC n. 43 in data 07/11/2011 divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 9 del 29/02/2012.



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 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 tecnologici: impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche.

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 (dalla **a**) alla **g**)) 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 Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi indicano, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti urbanistici, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Art. 13 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 artt. 51, 52, 53 della L.R. 12/2005.

Gli interventi fino alla lettera d) 1° comma 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 definito dalle vigenti disposizioni nazionali e



regionali, fatto salvo quanto stabilito delle presenti norme.

Gli interventi dal comma e) al comma f) del 1° comma dell'art. 27 della L.R. n.12/05, ricadenti all'interno della Città Consolidata e Storica, che comportino un aumento, in termini di peso insediativo, del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, 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. Le quantità di aree da destinare a servizi pubblici e le modalità di assolvimento a tale obbligo sono individuate nel Piano dei Servizi *PS 03 – Norme Tecniche*.

Art. 14 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 è 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. Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti dei successivo punti e fatto salvo il parere dell'ente preposto al vincolo, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- cabine di trasformazione della rete elettrica
- nuove strade quando previste dal PGT
- ampliamenti ed adeguamenti stradali
- sistemazioni esterne e reti tecnologiche, parcheggi ed accessi fuori terra, previo assenso da parte dell'ente preposto.

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

Art.14.1 Limite di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale

Le fasce di rispetto stradali sono determinate a prescindere dalla loro rappresentazione sulle tavole del PGT. I limiti di arretramento dell'edificazione hanno dimensioni pari rispettivamente a 40,00 m, 30,00 m, 20,00 m e 10,00 m dal ciglio delle infrastrutture autostradali, 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 fasce e limiti di rispetto interessino zone edificabili, se previsto dagli elaborati grafici del piano delle regole, 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 individuato nell'elaborato grafico *PR01 – Classificazione del territorio comunale*, 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.14.2 Limite di arretramento dell'edificazione dalla linea ferroviaria

La fascia di rispetto ferroviario si estende a prescindere dalla sua rappresentazione sulle tavole di Piano, per una profondità di mt 30,00 a partire dalla rotaia più esterna. In tale fascia non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né interrata. Per gli edifici esistenti sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia (compresa demolizione e ricostruzione).

Saranno ammesse modifiche dell'area di sedime dell'edificio demolito, previo parere dell'Ente preposto al vincolo.

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

Art. 14.3 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 *PR 02 – Vincoli amministrativi* (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. 14.4 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. 14.5 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. 14.6 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. 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 residenziali a volumetria controllata
- ambiti della città consolidata residenziali in ambito agricolo
- ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziali
- ambiti della città consolidata produttivi artigianali -industriali
- ambiti della città consolidata produttivi agricoli
- ambiti esistenti per attrezzature speciali

Città da consolidare:⁴

Piani attuativi vigenti (PAV)

- 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, industriali soggetti a piano attuativo

Ambiti di Ricomposizione Urbana (ARU)

Città da trasformare:

ambiti della città non soggetti al Piano delle Regole, individuati nel Documento di Piano come segue:

- Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione delle funzioni esistenti
- Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive
- Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali
- Ambiti di trasformazione polifunzionali
- Ambiti di trasformazione della Città Storica.

⁴ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n 16

**Sistema dello spazio aperto:**

Ambiti agricoli

Ambiti di cava (ATE g20)

Ambito Cava di Prestito

Ambito del PLIS "Alto Martesana" delibera G.P 502/2009

Corridoio ecologico all'interno del 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 negli elaborati denominati *PR 05 Città storica-Quadro conoscitivo* e *PR 06 Città Storica-Tipologia interventi* costituenti parte integrante del Piano delle Regole e delle presenti norme:

- PR05a – Città Storica: quadro conoscitivo –Pozzuolo
- PR05b – Città Storica: quadro conoscitivo –Trecella
- PR05c – Città Storica: quadro conoscitivo – Bisenrate
- PR06a – Città Storica: Tipologia interventi –Pozzuolo
- PR06b – Città Storica: Tipologia interventi –Trecella
- PR06c – Città Storica: Tipologia interventi – Bisenrate

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.

Nell'elaborato PR05 Città Storica – Quadro Conoscitivo, ogni comparto è descritto da una tabella di "descrizione schematica delle specificità" 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; 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.

**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.

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 "DP 15 – schede d'ambito e obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT".

Nel centro storico al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio sono consentiti interventi di posa di isolamento termico esterno (cappotto) che comportano un maggior spessore della muratura esterna non superiore a 20 cm per riduzioni minime certificate del 10% dei limiti di trasmittanza per come stabilito dalla normativa vigente ed ai sensi del D.lgs 115/2008 e della L.R. 26/95 e 33/2007; fatta salva la facoltà dell'Ufficio Tecnico di valutare i singoli interventi acquisendo il parere di competenza della Commissione Edilizia Integrata.

Tali interventi sono consentiti nei seguenti casi:

- per documentata impossibilità tecnica di posare l'isolamento termico internamente o per ragioni di carattere igienico sanitario (verifica dei rapporti aeroilluminanti, dimensioni minime dei locali ect.);
- per interventi riguardanti edifici isolati all'interno del centro storico;
- per interventi riguardanti interi fabbricati e non singole unità immobiliari;

Detti interventi saranno altresì subordinati alla verifica in ordine al sedime di proprietà oggetto d'intervento.

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 d'ambito allegate al Documento di Piano, 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, fatto salvo quanto specificatamente individuato negli elaborati "PR06 (a,b,c) Città Storica – Tipologia interventi" e "DP 15 – schede d'ambito e obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT"



Nel centro storico al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio degli edifici sono consentiti interventi di posa dell'isolamento termico in copertura che comportino un aumento dell'altezza massima consentita non superiore a 25 cm per riduzioni minime certificate del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dalla normativa vigente ed ai sensi del D.lgs 115/2008 e della L.R. 26/95 e 33/2007, fatta salva la facoltà dell'Ufficio Tecnico di valutare i singoli interventi acquisendo parere di competenza della Commissione Edilizia Integrata.

Tali interventi sono consentiti nei seguenti casi:

- per documentata impossibilità tecnica di posare l'isolamento termico internamente o per ragioni di carattere igienico sanitario (verifica dei rapporti aeroilluminanti, dimensioni minime dei locali ect.);
- per interventi riguardanti edifici isolati all'interno del centro storico;
- per interventi riguardanti interi fabbricati e non singole unità immobiliari;

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

Modalità di intervento

Negli elaborati PR06a Città Storica: tipologia interventi_ Pozzuolo, PR06a Città Storica: tipologia interventi_ Trecella e PR06a Città Storica: tipologia interventi_ Bisentrato, vengono definite le categorie d'intervento attuabili, negli ambiti della Città Storica, per ciascun fabbricato e secondo le definizioni di cui al presente articolo.

Art. 17.1 Categoria 1) - Restauro e/o risanamento conservativo (retino rosso)

Intervento rivolto alla conservazione delle caratteristiche architettoniche esistenti. Nello specifico prevede la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, 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. L'intervento al fine di permettere la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni, aventi valore architettonico o di importante documento storico; deve portare alla rimozione di eventuali elementi o manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Per gli edifici sui quali è consentita la modalità d'intervento Categoria 1) potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva Categoria 2), 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 della Commissione Edilizia Integrata, che deciderà sull'accoglimento della richiesta.

Art. 17.2 Categoria 2) - Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (retino giallo)

Interventi di ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica, che possono prevedere anche il cambio di destinazione d'uso. A questa categoria di intervento devono fare riferimento i casi nei quali sono previste variazioni sostanziali delle strutture murarie interne, delle dimensioni d'interpiano interne, della distribuzione interna in verticale e in orizzontale e degli impianti tecnologici, anche al fine di variarne le destinazioni d'uso.

Per gli edifici sui quali è consentita la modalità d'intervento Categoria 2 potranno essere previsti, parzialmente e/o totalmente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla successiva Categoria 3), 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 della Commissione Edilizia integrata, che di volta in volta deciderà sull'accoglimento.

Art. 17.3 Categoria 3) - Ristrutturazione edilizia con demolizione-ricostruzione senza modifica della sagoma (retino verde).

Intervento di ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente senza modifica della sagoma.

Al fine di perseguire un migliore allineamento del fronte urbano, sarà possibile modificare la sagoma dell'edificio entro il limite massimo del 30% del volume geometrico esistente, finalizzato all'allineamento delle linee di gronda e di colmo dei fabbricati adiacenti. Detto aumento volumetrico non dovrà comportare un aumento della Superficie Lorda di Pavimento calpestabile del fabbricato stesso. Per la verifica della Superficie Lorda di Pavimento non ci si potrà avvalere delle esclusioni consentite dall'art. 9 delle presenti norme.⁵

Art. 17.4 Categoria 4) - Interventi di nuova costruzione (retino blu)

Interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, consistente in demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma. Rientrano in questa categoria anche gli interventi di recupero volumetrico.

Art. 17.5 Cortine edilizie su strada pubblica con obbligo di mantenimento dei valori architettonici ed ambientali esistenti (linea tratteggiata viola)

Negli allegati PRO6a (Pozzuolo M.), PRO6b (Trecella), PRO6ac (Bisentrato) sono individuate le cortine edilizie di interesse ambientale ed architettoniche della città storica che insistono su strada pubblica.

⁵ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n 14



Per tali fronti edilizi gli interventi ammessi devono prevedere il mantenimento delle caratteristiche architettoniche esterne esistenti e/o l'adeguamento ambientale delle medesime, fatto salvo ed in coerenza con quanto previsto per ciascuna categoria d'intervento.

Si prescrive pertanto che per gli interventi di ricostruzione lungo gli assi stradali storici, fatte salve particolari prescrizioni normative o cartografiche, devono essere conservati gli allineamenti esistenti.

Per interventi che comportino variazione alla destinazione d'uso preesistente e che siano riferibili alle categorie 2),3),4) 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 impegnativa unilaterale per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione mancanti.

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 negli elaborati PR06a Città Storica: tipologia interventi_ Pozzuolo, PR06b Città Storica: tipologia interventi_ Trecella, PR06c Città Storica: tipologia interventi_ Bisentrato sono da ritenere integranti delle presenti norme.

Art. 17.6 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:

per i fabbricati non accessori: con copertura a falda con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto coppo, colore naturale.

per i fabbricati accessori: con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto coppo, o simil coppo, colore naturale.

Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, fatto salvo quanto previsto per ciascuna categoria d'intervento.



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.

Gli abbaini sono ammessi in asse con le aperture sottostanti, limitati alla sola finestra, con copertura preferibilmente a doppia falda in tegole, soluzioni differenti dovranno essere approvate mediante parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata.

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 dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con L'Ufficio Tecnico.

Materiali differenti potranno essere consentiti a fronte di riduzioni certificate e documentate per riduzioni minime certificate del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dalla D.G.R. 8/8745 del 22/12/2008; dell'unità immobiliare oggetto di intervento, fatta salva la facoltà dell'Ufficio Tecnico di valutare l'intervento proposto. Anche in questo caso la scelta del colore dei serramenti dovrà essere concordata per ogni specifico intervento con L'Ufficio Tecnico.

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 attività commerciali e di 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 Integrata.

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 naturale o terra stabilizzata, calcestre e ghiaietto; 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 in ferro trattato a colore, con disegno semplice, e completamente trasparenti.

E' consentita la realizzazione di muratura piena con altezza massima pari a 2.50, nei casi in cui le stesse non ostacolano la visibilità e dunque non siano in contrasto con il Codice della Strada.

Pannelli solari e fotovoltaici e impianti tecnologici

Sono ammessi impianti e pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura. Non sono ammesse macchine per condizionamento, antenne e paraboliche TV e realizzazione di impianti tecnologici di ogni genere sui fronti degli edifici verso spazi pubblici o visibili dai medesimi.

Art. 17.7 Disposizioni generali

Con riferimento alle categorie d'intervento 1) 2) e 3) 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 tutte le categorie sopra elencate (n. 1,2,3,4), l'ammissibilità di ogni intervento sottintende la possibilità di operare tutti gli interventi che lo precedono in detto elenco.

Per gli immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, l'esecuzione delle opere è subordinato a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza. Per tali fabbricati le categorie d'intervento individuate negli elaborati PR06 hanno valore indicativo.

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 la dotazione di servizi pubblici da reperire nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato e a Piano Attuativo, si rimanda a quanto previsto dal Piano dei Servizi e dalle specifiche Schede d'Ambito (DP15) del Documento di Piano.



Arretramenti: E' sempre consentito l'arretramento dalla sede stradale del fabbricato oggetto di intervento al fine di conseguire un migliore assetto viabilistico, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare l'intervento, previa eventuale acquisizione del parere di competenza dalla Polizia Locale.

Prescrizioni particolari

Interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato

Sono soggetti alla disciplina del Permesso di Costruire convenzionato gli interventi superiori a 600 mq di SLP che:

- comportano modifiche di assetto plani-volumetrico;
- comportano aumento del fabbisogno di servizi anche in seguito a cambio di destinazione d'uso;
- che non comportano ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi primari e secondari se necessari.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare, per ogni intervento ricadente negli ambiti della città storica, la modifica in ordine al fabbisogno di servizi pubblici conseguente dal medesimo e pertanto la verifica in ordine alla necessità di reperimento dei medesimi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuati previa predisposizione di appositi Piani Attuativi.

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. 18 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 "DP 12 – Quadro conoscitivo dei nuclei isolati" ed individuati nella planimetria "PR01 – Classificazione del territorio comunale" denominati "ambiti della città consolidata produttivi agricoli". Per gli edifici individuati all'allegato n. 2 delle presenti norme, il presente articolo, definisce alcune indicazioni operative volte alla salvaguardia e conservazione dell'impianto planivolumetrico esistente.

**Modalità di intervento**

Negli edifici individuati nell'allegato 2 alle presenti norme, sono ammessi gli interventi non superiori alla "Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica secondo le definizioni contenute, retro, nel precedente art.17 e successivi paragrafi;

Per tutti gli altri edifici costituenti parte degli *ambiti della città consolidata produttivi agricoli* e non specificatamente individuati nell'allegato 2 alle presenti norme, gli interventi sono disciplinati secondo quanto stabilito dal successivo art. 22.

Materiali e modalità costruttive

Si rinvia a quanto descritto nella voce omonima dettata in via generale, al precedente art. 17.6;

Destinazioni d'uso

Le destinazioni sono subordinate alle norme prescritte dal presente Piano delle Regole relative agli ambiti *ambiti della città consolidata produttivi agricoli* ed *ambiti agricoli*.

Indici e parametri urbanistici

Per gli edifici di cui all'allegato 2 delle presenti norme, si rinvia a quanto descritto nella voce omonima, di cui all'art. 17 e successivi paragrafi, per gli *ambiti della Città Storica Residenziale*. Per tutti gli altri edifici costituenti parte *ambiti della città consolidata produttivi agricoli* si rinvia a quanto descritto nella voce omonima, di cui al successivo art.22.

Art. 19. 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 regionali e statali.

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

Indici e parametri urbanistici

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 e/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 recita 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:

- nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, che definiscono limitate modifiche della morfologia del lotto, in riferimento alla sola volumetria di ampliamento, rispetto a quella esistente;
- nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione, che definiscano una nuova morfologia del lotto, in riferimento alla volumetria massima realizzabile, secondo gli indici definiti dal PGT per tali ambiti.

In merito al reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (parcheggi e aree verdi) ovvero alle infrastrutture (reti tecnologiche, strade etc...) funzionali all'intervento, mediante cessione/asservimento pubblico ovvero monetizzazione delle stesse si possono verificare i casi seguenti:

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

Per gli interventi relativi al punto a), costituendosi quali interventi che determinano un modesto aumento del fabbisogno, in termini di servizi pubblici, la dotazione di standard pubblici, calcolati secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art.9 della L.R. 12/2005, potrà essere monetizzata parzialmente o totalmente.

Per gli interventi ricadenti al punto b), configurandosi gli stessi quali interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, che potrebbero comportare un aumento del fabbisogno in termini di servizi pubblici, si dovrà in via preordinata prevedere la cessione di aree al fine di integrare la dotazione di servizi pubblici (aree di sosta o aree verdi) o di infrastrutture di urbanizzazione primaria (potenziamento od estensione delle reti tecnologiche esistenti, strade etc...). Spetterà all'Amministrazione Comunale la valutazione in ordine



all'eventuale possibilità di monetizzazione delle aree da cedere quali servizi pubblici. Tale valutazione, in ordine all'obbligatorietà della cessione o asservimento di aree da destinare a pubblici servizi, verrà operata dall'Amministrazione Comunale in base ai seguenti criteri:

1. verifica del peso insediativo determinato dall'intervento e del conseguente fabbisogno di aree da destinare a servizi pubblici;
2. verifica in ordine alla localizzazione di aree destinate a servizi pubblici già esistenti nel raggio di mt. 100 dall'area oggetto d'intervento e fruibili dal futuro insediamento.

In ordine alle risultanze delle verifiche di cui sopra si dovrà prediligere il reperimento delle aree a servizi pubblici all'interno del lotto d'intervento, in luogo dell'utilizzo di aree a servizi pubblici già esistenti e limitrofe all'ambito di trasformazione edilizia.

Il rilascio del suddetto Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) sarà subordinato alla stipula di specifica convenzione che potrà stabilire:

- a) la cessione gratuita, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita ovvero la parziale o totale monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i parametri stabiliti dal presente articolo;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e le caratteristiche tecniche di tali opere. Ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria ai sensi della L.r 12/2005, è corrisposta la differenza.

Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la sola monetizzazione totale delle aree da cedere per servizi pubblici, l'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, quale dichiarazione d'impegno al versamento dell'importo relativo alla monetizzazione delle aree a servizi pubblici, in via preordinata al rilascio del titolo abilitativo.

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. 20 - CITTÀ CONSOLIDATA: Ambiti consolidati a volumetria controllata**

Riguardano porzioni del tessuto urbano consolidato, significative dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati, già sottoposte a piano urbanistico attuativo sulla base di previsioni edificatorie contenute in precedenti strumenti urbanistici generali (PRG/PGT).

Sono caratterizzati dalla presenza di edifici uni o bifamigliare, edifici a schiera, edifici pluriplano (3 o 4 fuori terra) aggregati a carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '70 in poi) anche con ripetizione di più moduli, che connotano e identificano questi ambiti del tessuto consolidato.

La destinazione prevalente è quella residenziale articolata ed integrata da funzioni di servizio compatibili per qualità e quantità con la residenza stessa.

Questi ambiti sono individuati nella *Tav. PR01 – “Classificazione del territorio comunale”* con apposita identificazione, campitura e perimetrazione.

Per questa parte di città, si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata attuata (piani attuativi), attraverso il consolidamento nel tempo di quanto costruito e pertanto gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria/superficie lorda di pavimento aggiuntiva, così come individuati nella tabella n.1 allegata alle presenti norme.

Modalità di intervento:

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come pavimentazioni, recinzioni, ecc.. Sono ammesse modifiche ed innovazioni delle finiture che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici, un miglior inserimento nel contesto ambientale circostante ed un maggior qualità architettonica nonché tutti gli interventi di miglioramento e di riqualificazione delle prestazioni energetiche.

Sono ammesse l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari e l'inserimento di volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e manufatti nel limite dei parametri urbanistici di cui alla tabella 1, allegata alle presente, solo se integrati nell'edificio originario.

Nel caso di demolizione e ricostruzione totale/parziale (di uno o più edifici) o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Nel caso in cui l'intervento ricada nella fattispecie di cui alle *prescrizioni particolari* individuate al precedente art. 19 lo stesso dovrà attuarsi secondo dette prescrizioni.

**Indici e parametri urbanistici:**

Tali interventi non potranno comunque superare i parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura Rc, la SLP o la Volumetria esistente, mentre per parametri edilizi (De, DC, Ds e DFS) si dovrà far riferimento all'art. 11 delle presenti norme.

Art. 21 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'edificio 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. 22 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 regionali e statali.

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. 23 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

**Art. 23.1 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. A tal proposito, a seguito di valutazione da parte del settore tecnico, potrà essere richiesta specifica impegnativa unilaterale trascritta ai RR.II, per mezzo della quale il privato si obbligherà a non richiedere all'Amministrazione Comunale la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative e/o servizi funzionali a detto intervento, fatta salva la facoltà del privato di realizzazione diretta delle medesime quali opere a scomuto, ai sensi della vigente normativa.
- 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.

Art. 23.2 Edifici esistenti 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.

Art. 23.3 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 delle tipologie sopra individuate 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. si applicano i seguenti indici e parametri:

- Mantenimento della **SLP**, del **V/Vg** e della **SC** esistenti, con esclusione di eventuali superfetazioni, fatta salva la possibilità di realizzazione di nuova **SLP** e di nuovo **V**, entro il limite del 20% dell'esistente finalizzato alla conseguente chiusura con pareti esterne di rustici aperti, nonché alla realizzazione di opere di adeguamento igienico, tecnologico e distributivo.



- Per le attività compatibili con l'attività agricola la cui localizzazione è consentita, per motivi igienico-sanitari, esclusivamente in ambiti agricoli (es: cliniche veterinarie etc....) è consentita la realizzazione di nuova SLP e di nuovo V, entro il limite del 50% dell'esistente finalizzato all'adeguamento tecnologico ed igienico sanitario e all'implementazione degli spazi strettamente connessi e compatibili all'attività stessa. Tale incremento volumetrico potrà avvenire esclusivamente entro il limite di altezza massima pari a 7 mt, calcolato secondo il parametro h).⁶
- 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. 24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani Attuativi Vigenti (PAV)

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico PR01 – “Classificazione del territorio comunale” con la sigla “PAV” gli ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base ai precedenti strumenti urbanistici ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di prossima realizzazione. Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto dello spazio costruito della Città da consolidare e sono così definiti:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;
- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero (città storica);
- ambiti di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva artigianale –industriale soggetti a piano attuativo;

I PAV così individuati sono articolati per ambiti differenziati perimetrati, ed identificati nella PR01– “Classificazione del territorio comunale” con i numeri da 1 a 12.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati o approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l'edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, per come individuata nella tabella 2 alle presenti norme, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini della propria efficacia.

Disposizioni particolari

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione residenziale, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d'incremento dell'edificabilità convenzionata secondo le quantità di seguito individuate:

PAV 6 – Via Carducci: mc. 3.500,00

⁶ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n 4



PAV 7 – Via Picasso: mc. 1.260,00

PAV 12 – Via per Albignano: mc. 557,38

Le quantità sopra individuate stabiliscono l'incremento stabilito con riferimento alla volumetria ammissibile individuata nelle rispettive convenzioni. Detta ulteriore edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale stipulato.

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione artigianale/produttiva entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d'incremento della destinazione "b4" nel rispetto del Rapporto di Copertura (Rc) e della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) convenzionata, quantità che pertanto dovranno rimanere invariati:

PAV 1 – SP 103 "vecchia Cassanese": incremento della destinazione "b4" fino al limite del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato;

PAV 4 - SP 103 "nuova Cassanese": incremento della destinazione "b4" fino al limite del 70% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato.

Le trasformazioni successive al piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa dell'Ambito urbanistico di riferimento, segnatamente:

- Ambiti della città consolidata residenziali (art.19 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale e/o rilocalizzazione delle funzioni esistenti;
- Ambiti della città storica residenziali (art. 17 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale soggetti a Piano di recupero;
- Ambiti della città consolidata produttivi artigianali – industriali (art. 21 delle presenti NT) produttivo artigianale-industriale per i PAV a destinazione produttiva-artigianale;

ad esclusione dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc - e del Volume/SLP che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo stesso.

Sono inoltre fatti salvi inoltre, i parametri urbanistici (RC e Volume/SLP) con riferimento alle quantità ammesse individuati nelle rispettive convenzioni, previsti nei PAV vigenti, anche nel caso in cui intervengano:

- modifiche e/o revisioni dei predetti piani attuativi entro il termine di vigenza della convenzione;
- nuove modalità di calcolo e verifica degli indici di cui agli articoli 9 delle NTA, in particolare per quanto attiene al calcolo della SLP e relative esclusioni, intervenute successivamente all'approvazione del PAV. In tali casi negli ambiti PAV ci si potrà avvalere delle nuove normative intervenute, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc e del Volume/SLP propri del PAV;

**Note particolari**

Il perimetro dei PAV ha valore indicativo e vale come perimetro urbanistico di massima: per l'identificazione dello stesso si dovrà fare riferimento alle specifiche tavole di piano attuativo che in quella sede ha valore vincolante.

Nei PAV, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Piano delle Regole e specificatamente nei relativi allegati progettuali dei rispettivi piani attuativi.

Art. 25 CITTA' DA CONSOLIDARE: Ambiti di Ricomposizione Urbana – ARU**Descrizione e caratteristiche:**

Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto della Città da Consolidare dello spazio costruito o da completare, su cui si intende operare in direzione del recupero urbanistica attraverso azioni di ricomposizione del tessuto urbano e la riarticolazione funzionale, nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto circostante.

Obiettivo generale:

Obiettivo del Piano delle Regole è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città. Questi ambiti sono individuati nell'elaborato grafico *PR01 "Classificazione del territorio comunale"* con apposita identificazione, campitura e perimetrazione.

L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle disposizioni generali contenute nel presente articolo e dei relativi elaborati specifici di cui all'Allegato 1 "Schede di intervento degli Ambiti di Ricomposizione (ARU) delle presenti norme, in tali schede è individuata puntualmente altresì la destinazione principale e prevalente di ciascun ambito.

Dove le schede di intervento non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri edilizi ed urbanistici si applicheranno quelli previsti dagli ambiti urbanistici in esso indicati.

Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.

Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi o al rilascio del Permesso di costruire convenzionato, sugli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione della presente variante al PGT sono possibili:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio;



- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che non siano ammessi dalla disciplina d'ambito come elencati all'articolo 12 delle presenti norme ;

Modalità d'intervento

Le modalità di attuazione degli ambiti ARU sono specificatamente individuate nell'allegato 1 "*Schede d'intervento per gli Ambiti di Ricomposizione Urbana (ARU)*" di cui alla presenti norme le stesse prescrivono:

- a) i criteri morfologici a cui riferire l'intervento;
- b) le quantità edificabili e le destinazioni d'uso;
- c) le eventuali norme urbanistiche ed edilizie e/o gli ambiti urbanistici a cui riferirsi, dove le schede di intervento non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri urbanistici ed edilizi si applicano quelli previsti dagli ambiti urbanistici in esse indicate;
- d) la quantità minima delle aree per le aree per attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, da cedere/monetizzare al Comune o asservire ad uso pubblico attraverso apposita convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo;
- e) altre eventuali indicazioni particolari.

Sono ammessi discostamenti dalle prescrizioni di cui ai precedenti commi quando:

- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato;
- la soluzione progettuale proposta risulti comunque equivalente o migliorativa, rispetto alle prescrizioni della Scheda di Intervento, fatte salve le quantità edificabili, gli indici ed i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso.

Sono possibili modifiche minime della perimetrazione delle aree così come definite nella tavola *PRO1* relative alla *classificazione del territorio comunale*, qualora l'Amministrazione, in sede di esame e valutazione della proposta di intervento, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.

Note particolari

Successivamente all'attuazione delle trasformazioni edilizie e alla scadenza della convenzione del piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato determinato da quanto stabilito dall'allegato 1 delle presenti norme, le trasformazioni nelle aree ricadenti negli ambiti ARU sono regolate dalla normativa dell'Ambito della città consolidata di riferimento, fatti salvi il mantenimento del Rapporto di Copertura - Rc - e del Volume/SLP determinato dal piano attuativo stesso, che pertanto non potranno essere variati.

**Art. 26 Città da trasformare**

Comprendono porzioni di tessuto urbano e parti del territorio non edificato ritenute strategiche nella valorizzazione della struttura urbana e dell'immagine della città; sono articolati in comparti perimetrati identificati nella Tav DP14 "Atlante delle Previsioni di Piano". Per tali ambiti vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle Schede d'Ambito che costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni generali contenute nelle presenti Norme Tecniche, dei relativi elaborati specifici (DP15 Schede d'ambito ed obiettivi quantitativi) e delle indicazioni progettuali definite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole relative alla Classificazione del Territorio Comunale, qualora l'amministrazione, in sede di esame e valutazione della proposta di intervento, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.

Art. 27 Fronti con l'obbligo di adeguamento ambientale per la ricostruzione del centro storico

Il Piano delle Regole, nell'elaborato grafico denominato PR01 "classificazione del territorio comunale", individua i fronti degli immobili per i quali gli interventi edilizi dovranno prevedere azioni finalizzate all'adeguamento ambientale degli stessi.

Art. 28 Edifici individuati con asterisco verde

Negli edifici individuati con asterisco, gli interventi ammessi, definiti nello specifico ambito urbanistico di riferimento, fatto salvo quanto stabilito dalle norme che disciplinano l'ambito urbanistico, nel quale l'edificio è inserito, dovranno essere finalizzati al rispetto e mantenimento dei valori architettonici ed ambientali esistenti.

Art. 29 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli e per i Piani Attuativi negli ambiti della città Consolidata è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

**SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO****Art.30 Ambiti agricoli ⁷**

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 nelle Nda del PTCP della Provincia di Milano, per tali ambiti urbanistici.

Per la nuova edificazione di abitazioni dell'imprenditore agricolo, oltre al rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti dalla normativa regionale vigente, di cui al Titolo III della L.R. 12/2005, 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 m. 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.

⁷ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n 4.2- parere compatibilità Provincia di Milano



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

Per gli ambiti agricoli ricadenti nel perimetro degli Ambiti Agricoli Strategici di cui alla Tavola DP 07 del Documento di Piano e PR 01 del Piano delle Regole, si richiamano integralmente gli indirizzi individuati all'art. 61 comma 2 delle NdA del PTCP vigente dal 19/03/2014.

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.

Indici e parametri edilizi sono riferiti al Titolo III art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali: a2 (è ammessa la residenza a supporto dell'attività agricola svolta così come definita dal Titolo III della L.R. 12/2005

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 e dei servizi.

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. 31 Parco Locale di interesse sovra locale – PLIS “Alto Martesana”⁸

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 il Parco Locale di interesse sovra locale denominato “Alto Martesana” al fine 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;

Gli ambiti ricompresi nel perimetro del PLIS “Alto Martesana”, meglio definiti nelle tavole DP 14 “atlante delle previsioni di piano” e PR 01 “Classificazione del territorio comunale”, 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.

Ai sensi della DGR 8/6148/2008 gli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS sono i seguenti:

- il Programma Pluriennale degli Interventi (PPI) – obbligatorio;
- il Piano Attuativo – non obbligatorio;
- i regolamenti d'uso – non obbligatorio;
- ulteriori strumenti previsti dall'ordinamento per la pianificazione/programmazione negoziata – non obbligatorio

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 13/3/2011 è stato approvato il Programma Pluriennale degli Interventi (PII), di cui si recepiscono integralmente, nel presente articolo, i contenuti del paragrafo 2: “azioni del Piano”.

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.

⁸ Testo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n 5.2 – Parere di compatibilità Provincia di Milano



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 vietate, ai sensi dell'art. 50 delle N.d.A. del P.T.C.P. vigente, l'inserimento di aree commerciali, industriali e artigianali.

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 di definire nel dettaglio la disciplina generale di applicazione.

All'interno del perimetro del PLIS "Alto-Martesana" sono presenti esclusivamente aree destinate all'attività agricola e le cascine storiche costituenti i nuclei isolati del territorio del Comune di Pozzuolo Martesana. Sino a quando non verranno approvate le norme regolatrici del PLIS "Alto Martesana" tutti gli ambiti interni al perimetro individuato manterranno la disciplina con riferimento al proprio ambito urbanistico di cui alle presenti norme.

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.





PARTE QUARTA

NORME SPECIFICHE SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

L'attuazione, in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione, prende fondamento dalle indicazioni contenute nel Documento di Piano e dal Comma 3 dell'Art. 8 del D.lgs 114/98 riforma della disciplina relativa al settore del commercio, e dall'art.4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997, n. 59, che recita: "Il Comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi indicati all'articolo 6, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1".

I presenti criteri non introducono preclusioni all'inserimento di medie strutture in zone urbanistiche in cui le norme prevedano la compatibilità di dette destinazioni, ma si propongono come strumento per valutare l'impatto generato dalla nuova richiesta di autorizzazione sul territorio comunale e quindi la sua compatibilità. La verifica delle aree a servizi dovrà essere verificata all'interno dell'area oggetto di intervento, solo in caso di richiesta da parte dell'operatore di ricorrere alla previsione di aree a servizi esterne al lotto di intervento, sarà possibile previa monetizzazione delle stesse oppure, in alternativa, la realizzazione di altri interventi previsti nel Piano dei Servizi, supportate dalla presentazione della valutazione di impatto sul commercio, redatta dal richiedente, in cui emerga che la soluzione proposta, garantisce comunque un impatto accettabile senza ricadute significative sulla viabilità interna al centro abitato.

Per garantire la finalità sopra riportata, si individuano fasce differenti di medie strutture di vendita che si distinguono in base alle dimensioni e superfici, a cui devono essere eseguiti livelli differenti di approfondimento delle relazioni sull'impatto generato.

Nella stessa logica, vengono diversamente considerate le medie strutture la cui superficie è computata in maniera effettiva e quelle per le quali la legge prevede un computo convenzionale della superficie di vendita "S.V." (generi ingombranti, abbinamenti all'ingrosso, ecc.), la cui compatibilità all'interno delle aree di tipo residenziale viene comunque considerata in funzione della superficie di vendita effettiva.

Come riportato nel quadro conoscitivo del Documento di Piano, attualmente risultano autorizzate nel territorio del Comune di Pozzuolo Martesana, strutture commerciali di medie strutture di vendita come da tabella seguente:

	N.	SV	Addetti
MS1	2	458	14
MS2	0	0	0
MS3	0	0	0
TOTALE	2	458	14



MS1 da 151mq. a 600 mq

MS2 da 601 mq a 1.000 mq.

MS3 da 1001 mq. a 1.500 mq.

Art. 32 Calcolo del peso insediativo

Alla data del 31 Dicembre 2012 il peso insediativo di cui al punto 2.9.3 degli INDIRIZZI REGIONALI è così calcolato:

$$P.I. = (\text{Abitanti} + \text{addetti MSV} / \text{superficie di vendita SV} = (8.264 + 14) / 458 = 18$$

Il risultato è superiore a 1,5, per cui per il momento le medie strutture non assumono rilevanza sovracomunale.

Art. 33 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 divisorii.

**Art. 34 Definizioni attività di commercio**

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti edilizio/urbanistici da rispettare, le attività di commercio al dettaglio si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie:

ESERCIZI DI VICINATO

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq, suddivisi in:

Negozi alimentari di vicinato

Negozi non alimentari di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono attribuite alla tipologia prevalente.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi una superficie di vendita da 151 fino a 1.500 mq, suddivisi in funzione della:

- Fascia dimensionale;
- Merceologia (alimentare e non). Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture alimentari che quelle non alimentari della corrispondente fascia dimensionale;
- Tipologia (Esercizi singoli o strutture unitarie).

Modalità di calcolo della superficie:

- Effettiva
- Convenzionale, per gli esercizi per i quali la normativa regionale prevede un computo convenzionale della SV in funzione di una quota della SLP (Generi ingombranti, inamovibili, a consegna differita o vendita abbinate ingrosso/dettaglio negli stessi locali). In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli art. 8 e 9 del d.lgs n. 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita

Le singole tipologie sono individuate con le sigle indicate nella tabella che segue:

SUPERFICE VENDITA		EFFETTIVA		
DA MQ	A MQ	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	STRUTT. UNITARIE
151	600	MS1A	MS1N	MSU1
601	1.000	MS2A	MS2N	MSU2
1.001	1.500	MS3A	MS3N	MSU3



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1.501 mq.

STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE

Strutture di vendita organizzate in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un 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 esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

In queste definizioni sono comprese anche:

- a.1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- a.2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o divertimento) complementari a quella commerciale;
- a.3) il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;
- b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche nel medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:

Si considerano come "centri commerciali naturali":

- il sistema commerciale delle vie del centro storico

Non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:

- assi commerciali di grande traffico
- fiumi e canali



- ferrovie o tramvie
- autostrade
- strade a doppia carreggiata
- confini comunali

Si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti edifici aventi la S.L.P. utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%).

Non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse del commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, tranne se vengono utilizzate scale o impianti di elevazione comuni.

Qualora venga a configurarsi una tipologia di parco commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. anche per successiva aggregazione spaziale di distinti esercizi, si ricade nella fattispecie delle grandi strutture di vendita, autorizzabili solo nelle aree espressamente previste dallo strumento urbanistico e con la procedura di conferenza di servizi regionale.

Alle strutture di vendita unitarie è rilasciata un'autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli art. 8 e 9 del D.lgs 114/98 e delle disposizioni regionali vigenti.

In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato o media che ne fanno parte.

La domanda di autorizzazione o modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 6 della L.r. 6/2010 e dalle "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187".

ESERCIZIO CONGIUNTO DI DETTAGLIO ED INGROSSO

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del D.lgs 147/12, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è disciplinato dal paragrafo 7.2 dell'allegato A "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187" e la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata per la vendita.

Art. 34.1 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. 34.2 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 (mobilifici, 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. 34.3 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. 34.4 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.

Art. 34.5 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. 34.6 Medie strutture di vendita (c2) – procedure e criteri per la loro localizzazione

Art. 34.6.1 Rapporto di impatto

Tutte le domande di medie strutture debbono essere corredate da un rapporto di impatto, che per equità ed attendibilità degli studi dovranno essere presi in considerazione le valutazioni economiche, le metodologie e le informazioni statistiche (banca dati) della regione Lombardia, dalla quale risultino i seguenti elementi:

- Attestazione, mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione (solo nei casi in cui la stessa è richiesta, ai sensi del D.lgs 163/06)
- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di struttura di vendita unitaria o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti.
- Dimostrazione della coerenza con la maggioranza degli indirizzi previsti nel capitolo 4.2 del Piano Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale per l'ambito territoriale di appartenenza;
- Planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc;
- Lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;



- Dimostrazione degli obiettivi di sviluppo, di tutela, di riqualificazione dell'ambito territoriale commerciale individuati dal Documento di Piano del PGT;
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche mediante la descrizione delle dimensioni dell'intervento (ad esempio: sup. Territoriale dell'area, sup. coperta, sup. lorda di pavimento, servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 della L.r. 12/05 e ss.mm.ii.);
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard o proposte di monetizzazione o realizzazione diretta.

Art. 34.6.2 Elementi di valutazione dell'accessibilità'

- Studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci;
- Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- Individuazione dei parcheggi pertinentenziali ai fini della loro effettiva fruibilità;
- Efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinentenziali;
- Analisi estesa a un conveniente intorno, del contesto urbanistico e viabilistico, in cui si situa il nuovo punto di vendita.

Art. 34.6.3 Elementi di valutazione dell'impatto commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta)
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato
- integrazione con le altre tipologie di vendita.
- le valutazioni delle ricadute occupazionali e dell'impatto sul vicinato debbono essere effettuate in relazione ad una isocrona di 10' di percorrenza automobilistica.

Art. 34.6.3 Elementi di valutazione dell'impatto viabilistico:

- descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo presenti in prossimità del punto vendita;



- valori di carichi sui principali elementi infrastrutturali (archi, nodi e accessi) che saranno interessati dall'indotto generato/attratto dall'intervento proposto
- descrizione degli interventi previsti sulla rete viabilistica e sui servizi di trasporto per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico

Art. 34.6.4 Elementi di valutazione dell'impatto urbanistico, paesistico-ambientale:

- compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse e le caratteristiche insediative della zona urbanistica individuata dal PGT;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali e verifica delle aree a verde piantumato indicandone la percentuale del totale delle aree a verde piantumato previste rispetto alla superficie territoriale;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano circostante;
- rapporto dovrà specificare le scelte progettuali proposte in relazione alle condizioni ambientali del contesto di riferimento;
- emissioni atmosferico, acustico, luminoso e paesistico;
- rispetto dell'obiettivo del Documento di Piano del PGT , per il contenimento dei consumi energetici.

Art. 34.6.5 Localizzazioni in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita, risultano ammissibili solo nelle aree di PGT indicate nell'elaborato grafico PR01 "Classificazione del Territorio comunale" negli ambiti denominati "PAV 1" e "PAV4" di cui alla tabella 2 e all'art. 23 delle presenti norme.

Art. 34.6.6 Valutazione integrata dell'impatto

Il valore complessivo, dopo l'analisi contenuta nel Documento di Piano, ha evidenziato una carenza in tutte le zone urbanistiche di strutture per il servizio del commercio ai cittadini e quindi la implicita compatibilità di tutte le zone per l'insediabilità di strutture con funzione di media struttura di vendita, previa valutazione che potrà essere assunta in base alla dimensione del punto vendita. Questo fattore (il taglio dimensionale) si applica per poter verificare in modo puntuale l'impatto generato sul resto del mercato.

Nel caso di strutture di maggiore rilevanza (oltre i 1.000 mq di vendita), oppure quando:

- ci si trovi in presenza di attività preesistenti non dotate delle aree a servizi pubblici previste;



- il richiedente non ritenga di realizzare prevedere le aree a servizi pubblici con le relative cessioni e si debba fare ricorso alla monetizzazione di parte degli oneri o alla collocazione di parte delle aree a servizi pubblici al di fuori del lotto o delle sue immediate adiacenze;

il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla valutazione della sostenibilità dell'impatto della struttura da realizzare o modificare. Nella valutazione dell'impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per le aree a servizi pubblici, comunque all'interno dei valori massimi fissati dalla regione, in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e delle misure di mitigazione previste.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato, a seconda della categoria di media struttura che si intende aprire o realizzare mediante modificazione di cui ai livelli di conformità con le previsioni dello strumento urbanistico, applicando i criteri di valutazione sotto riportati.

CRITERIO 1

L'autorizzazione può essere rilasciata alla sola condizione che siano verificate tutte le condizioni indicate come ELEMENTI BASE all'Art. 10, oltre alla sussistenza dei requisiti morali e di quelli professionali se previsti dalla normativa vigente.

A tale scopo la relazione integrata di impatto potrà limitarsi ai soli ELEMENTI DI BASE

CRITERIO 2

Oltre a quanto necessario per il CRITERIO 1, deve essere valutato che l'inserimento o le modifiche della struttura, oggetto di domanda, creino o meno problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, oppure se la proposta contiene migliorie tali che contribuiscano a migliorare la situazione preesistente o a risolvere problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.

Nella valutazione d'impatto devono essere considerate anche le, eventuali, opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione delle aree a servizi pubblici non soddisfatti:

- accessibilità pedonale, ciclabile, con i mezzi del trasporto pubblico locale e automobilistica;
- sistema dei parcheggi, valutando anche eventuali disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree contermini all'insediamento commerciale;
- relazioni con il sistema logistico (adeguatezza delle aree di carico e scarico e compatibilità delle rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti);
- il possibile apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione, arredo urbano o altro.



A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere anche gli ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITA'

CRITERIO 3

Oltre agli elementi dei CRITERI 1 e 2, deve essere valutato:

l'impatto viabilistico

l'impatto commerciale

Sarà ritenuta inaccoglibile l'istanza che possa determinare una chiusura di esercizi di vicinato superiore al 10% degli esercizi del proprio settore merceologico esistenti all'interno dell'isocrona dei 10'. In analogia a quanto previsto dal paragrafo 4.1 del DECRETO SULLA COMPATIBILITA' si ipotizza che un esercizio di vicinato cessi l'attività se si verifica una perdita di fatturato (fatturato medio stimato) pari al 50%.

L' impatto urbanistico, paesistico e ambientale:

La valutazione paesistica avverrà con i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti.

La valutazione dell'impatto ambientale porrà attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite e l'inquinamento luminoso.

A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere, oltre a quelli richiesti per i criteri 1 e 2, anche gli ELEMENTI DI VALUTAZIONE dell'impatto viabilistico, commerciale, urbanistico, paesistico e ambientale.

In caso di domande di ampliamento, possono essere esclusi gli elementi di valutazione indicati negli articoli specificamente riferiti ad ogni tipologia di domanda.

Le valutazioni relative al solo criterio 1 verranno effettuate direttamente dal servizio commercio, sentito il Settore Edilizio.

Le valutazioni relative ai criteri 2 e 3 verranno effettuate congiuntamente dal servizio commercio e dal servizio urbanistica, con almeno una riunione in contraddittorio con il richiedente dell'autorizzazione.

Art.34.6.7 Esercizi aventi impatto sovra-comunale

Si considerano medie strutture con carattere sovra-comunale quelle la cui realizzazione porterebbe il peso insediativo del comune ad un valore uguale o inferiore a 1,5.

Il peso insediativo si calcola con la formula:

$$P.I. = (\text{abitanti} + \text{addetti MSV}) / \sum \text{superficie MSV}$$



Qualora non sia possibile acquisire il dato reale degli addetti di una o più medie strutture, lo stesso verrà stimato in base al rapporto medio di densità di addetti per superficie di vendita indicato negli ultimi dati regionali ufficiali pubblicati

Qualora l'istanza risulti classificabile come sovra-comunale il servizio commercio richiede per iscritto, entro 10 giorni dal ricevimento della stessa, il parere motivato dei comuni vicini, mettendo a disposizione la relativa documentazione.

Tale parere ha natura consultiva.

Qualora il suddetto parere non pervenga entro 30 giorni dalla richiesta, lo stesso viene considerato favorevole.

Art. 34.6.8 Contestualità tra pratica edilizia e commerciale

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzatorio di carattere edilizio.

Quando è necessario per l'apertura dell'attività commerciale il rilascio del Permesso di Costruire o titolo equiparato, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. La conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

Nel caso, per l'apertura di una media struttura di vendita, necessari di piano attuativo, contestualmente all'avvio del procedimento dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 34.6.9 Priorità tra domande concorrenti

Valutato che non essendo previste delle limitazioni alle superfici commerciali di medie dimensioni autorizzabili, l'accoglimento di una istanza non pregiudica a priori la possibilità di autorizzarne altre.

Possono essere considerate concorrenti solo le domande soggette ai criteri di valutazione n° 3, presentate entro 30 giorni dall'avvenuto deposito di un'altra domanda, e solo se dalla valutazione dell'impatto viabilistico o da quello commerciale si accerti che l'impatto cumulativo di tutte le strutture richieste non sia sostenibile.

In questi casi, indipendentemente dalla data di presentazione, le istanze verranno valutate nel seguente ordine:

- trasferimenti
- ampliamenti
- concentrazioni
- esercizi che recuperano aree dismesse
- esercizi che non richiedono modifiche allo strumento urbanistico



Le eventuali istanze residue verranno decise nell'ordine di presentazione.

Art 35 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. 36 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. 37 Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate 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:

Indici e parametri urbanistici

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%

Indice di permeabilità (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. 38 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. 39 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. 40 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 (*aggiornamento alla DGR 9/2616 del 30/11/2011*)⁹

Art. 41 Classi di fattibilità geologica

La suddivisione del territorio nelle diverse classi di fattibilità è accompagnata dalle prescrizioni di seguito articolate (Carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano - TAV. 4).

Art. 41.1 Classe 2

Esprime una fattibilità con modeste limitazioni dovuta alle mediocri proprietà meccaniche del primo sottosuolo e alla soggiacenza della falda freatica, il cui livello si trova normalmente a profondità maggiore di 10 metri. La vulnerabilità dell'acquifero è medio-alta.

L'utilizzo delle aree ricadenti in questa sottoclasse è subordinato alla realizzazione di studi che approfondiscano la conoscenza dei parametri meccanici del sottosuolo e della situazione idrogeologica locale. Tali studi potranno essere supportati da indagini geognostiche ad hoc, oppure essere basati sulla conoscenza della situazione geologica idrogeologica locale derivante dall'esperienza del tecnico incaricato.

Allo scopo di proteggere le acque sotterranee le richieste di concessione edilizia dovranno contenere:

- un'indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si richiede la costruzione;
- un'indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti e/o dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui e la salvaguardia idrogeologica e relativi criteri costruttivi.

Art. 41.2 Classe 3

In questa classe ricadono le zone dove sono state rilevate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso.

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate 4 sottoclassi

Art.41.2.1 Sottoclasse 3a

Esprime una fattibilità con consistenti limitazioni dovuta all'elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico. La particolare conformazione geologica del territorio fa sì che in queste zone la falda freatica sia prossima alla superficie topografica (soggiacenza minore di 2 metri).

Oltre alla puntuale caratterizzazione dei parametri meccanici del sottosuolo (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008), l'utilizzo di queste aree è subordinato ad una approfondita analisi della situazione idrogeologica locale allo scopo di evitare interferenze delle opere in progetto con la falda e salvaguardare le

⁹ Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni – aggiornamento giugno 2014



condizioni naturali che sono all'origine delle risorgive.

Si applicano altresì le prescrizioni di cui alla classe 2 per la protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento.

Art. 41.2.2 Sottoclasse 3b

Esprime una fattibilità con consistenti limitazioni dovuta alla vulnerabilità dell'acquifero freatico e a una soggiacenza della falda compresa tra 2 e 10 metri dal piano campagna.

L'utilizzo delle aree ricadenti in questa classe è subordinato alla realizzazione di indagini geognostiche ad hoc (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008), per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale al fine di prevedere, già in fase progettuale, quegli accorgimenti tecnici necessari a garantire la salubrità dei locali e mitigare il rischio di contaminazione della falda.

Si applicano altresì le prescrizioni di cui alla classe 2 per la protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento.

Art. 41.2.3 Sottoclasse 3c

Esprime una fattibilità con consistenti limitazioni dovuta alle limitazioni imposte dalle fasce di rispetto delle captazioni di acqua sotterranea a uso idropotabile. Si applicano le prescrizioni contenute nel documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art. 21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003 e confermato nell'art. 94 del D.Lgs 152 del 3 aprile 2006.

L'utilizzo delle aree ricadenti in questa classe è subordinato alla realizzazione di indagini geognostiche ad hoc (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008) per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale al fine di prevedere, già in fase progettuale, quegli accorgimenti tecnici necessari a garantire la salubrità dei locali e a mitigare il rischio di contaminazione della falda.

Si applicano altresì le prescrizioni di cui alla classe 2 per la protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento.

Art. 41.2.4 Sottoclasse 3d

In questa sottoclasse sono compresi l'Ambito estrattivo ATEg20 e la cava di prestito per la realizzazione della TEEM.

Oltre alle prescrizioni della classe 3a è necessario, in un intorno significativo dal ciglio delle scarpate delle cave, realizzare gli approfondimenti geognostici per la caratterizzazione puntuale dei parametri geotecnici del sottosuolo nonché della situazione idrogeologica locale al fine di procedere all'analisi di stabilità del complesso pendio-opera.

**Art. 41.3 Classe 4**

In classe 4 dovrà essere esclusa qualsiasi edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio presente. In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate tre sottoclassi.

Art. 41.3.1 Sottoclasse 4a

La sottoclasse 4a corrisponde alla perimetrazione delle aree di tutela assoluta delle opere di captazione idropotabile.

All'interno di tale perimetro si applicano le prescrizioni contenute nel documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art. 21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

Art. 41.3.2 Sottoclasse 4b

Nella sottoclasse 4b sono inserite le aree adiacenti ai corsi d'acqua che devono essere tenute libere da manufatti per consentire l'accessibilità dei mezzi per la manutenzione e/o la realizzazione di eventuali opere di difesa spondale.

Vige il divieto di copertura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del DLgs 152/06.

Le seguenti attività sono vietate:

- a. Attività di trasformazione dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- b. Realizzazione di nuove edificazioni, di ampliamenti in planimetria;
- c. Insediamenti per attività produttive;
- d. Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente;
- e. Realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal DLgs 22/57, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- f. Argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso le sponde. Scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità dell'argine.



g. I lavori e gli atti di cui all'art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523.

Le seguenti attività sono vietate soggette ad autorizzazione, solo dopo espressa autorizzazione e/o nulla osta idraulico da parte dell'Ente Competente, i seguenti:

a. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01, demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superficie o di volume e senza aumento del carico insediativo;

b. La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Ente Competente; gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti, l'intervento è subordinato all'adozione di adeguati provvedimenti cautelativi nei confronti di possibili allagamenti dell'area e di un progetto corredato da uno studio idraulico, che preveda eventuali opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti;

c. Interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto idrogeologico ed idraulico dell'area. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;

d. Impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti, i relativi interventi saranno soggetti a parere di compatibilità dell'Ente Competente. Il progetto di queste opere dovrà essere corredato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento; Il rimodellamento del terreno può essere concesso, solo laddove fa parte di un progetto di sistemazione idraulica che consideri l'influenza che gli interventi inducono a monte e a valle dell'area;

f. L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 112 del DLgs 152/06 e successive modifiche ed integrazioni;

g. Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale, i relativi interventi saranno soggetti a parere di compatibilità dell'Ente Competente;

h. I cambi delle destinazioni colturali, che potranno interessare esclusivamente, aree attualmente coltivate.

Art. 41.3.3 Sottoclasse 4c

La sottoclasse 4c include le parti più prossime alla zona di emergenza delle risorgive per la valenza ambientale e idrogeologica che rivestono tali ambiti.

Oltre alle tutele derivanti dall'art. 34 delle NtA del PTCP della Provincia di Milano, all'interno di tali perimetrazioni 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 quali-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 negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Art.42 Normativa sismica

Il comune di Pozzuolo Martesana ricade nella zona sismica 4, così come definita nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003.

L'intero territorio comunale è inserito nello scenario misto di Pericolosità Sismica Locale Z2/Z4a (Carta della Pericolosità Sismica Locale - TAV. 1 e Carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano - TAV. 4).

La normativa regionale prevede l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico nelle zone a PSL Z3 e Z4 solo nelle aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. N. 19904/03).

L'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per gli scenari di PSL Z1 e Z2 solo nelle aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e rilevanti.

Art. 42.1 Zone con falda superficiale (PSL Z2)

L'analisi di terzo livello prevede la valutazione quantitativa dei cedimenti e del potenziale di liquefazione mediante l'esecuzione di accertamenti geognostici e l'impiego di procedure note in letteratura e scelta a discrezione del professionista incaricato.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato solo nelle aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03).



Si potrà avviare all'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico, utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, utilizzando il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

Art. 42.2 Effetti di amplificazione morfologica (PSL Z3)

Lo scenario di pericolosità sismica locale Z3 è rappresentato nella carta della pericolosità sismica locale da linee. Tali elementi individuano gli ambiti soggetti ad amplificazione topografica. In questi ambiti il fattore di amplificazione deve essere calcolato per la quota di cresta e successivamente interpolato linearmente sino alla base del pendio dove assume valore pari all'unità. Possono pertanto essere soggette ad amplificazione morfologica anche aree non collocate nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata.

In fase di progettazione si dovrà pertanto accertare se l'ambito oggetto di studio è potenzialmente soggetto ad amplificazione topografica, in quanto parte, prossima fino a distale, di un ciglio di scarpata o di una cresta rocciosa.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo.

Art. 42.2.1 Secondo livello di approfondimento sismico

La procedura consente la stima del Fattore di amplificazione negli scenari di cresta rocciosa, scarpata o cocuzzolo, caratterizzati da pendii con inclinazione di almeno 10° e i cui rilievi sono costituiti da materiale con $V_s > 800$ m/s.

Gli effetti morfologici riguardano i suoli di tipo A così come sono definiti dall'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003.

La procedura di secondo livello per gli effetti morfologici fornisce F_a solo per l'intervallo 0,1 – 0,5 a causa di alcune limitazioni del metodo di calcolo utilizzato per la preparazione delle schede di valutazione.

Una volta individuate le creste e/o le scarpate, sono stati ricavati i parametri geometrici delle forme (Figura 1), secondo i modelli stabiliti dalla Regione Lombardia.

A Pozzuolo Martesana le uniche scarpate rilevabili sono quelle, di origine antropica, che perimetrano le aree di cava.

In fase progettuale è necessario procedere, oltre alle verifiche morfologiche necessarie, alla definizione del valore delle V_s .

Si riporta di seguito la procedura necessaria per il riconoscimento degli ambiti Z3a

poiché in fase progettuale, e quindi a una scala di maggior dettaglio, il tecnico incaricato possa accertare la presenza di tale scenario.

Zona di ciglio

La zona di ciglio è caratterizzata da irregolarità con fronti di altezza (H) maggiore o uguale a 10 metri e inclinazione (γ) del fronte principale maggiore o uguale a 10° . Le scarpate sono suddivise in tre tipologie (Figura 1):

- scarpate ideali con fronte superiore orizzontale;
- scarpate in pendenza con fronte superiore inclinato nello stesso verso del fronte principale;
- scarpate in contropendenza con fronte superiore inclinato nello verso opposto rispetto al fronte principale.

L'altezza H esprime la differenza di quota tra il piede e il ciglio del fronte principale.

La geometria del fronte superiore è espressa dal parametro h, al quale corrisponde la differenza di quota tra il ciglio del fronte principale e la prima evidente irregolarità morfologica. Sono da considerare scarpate solo quelle situazioni che presentano:

- un fronte superiore di estensione paragonabile al dislivello altimetrico massimo (H) o comunque non inferiore ai 15-20 metri;
- l'inclinazione (β) del fronte superiore inferiore o uguale ad un quinto dell'inclinazione (γ) del fronte principale, nel caso delle scarpate in pendenza (per $\beta \leq 1/5\gamma$ la morfologia è da considerare pendio);
- il dislivello altimetrico minimo (h) minore di un terzo del dislivello altimetrico massimo (H), nel caso di scarpate in contropendenza (per $h \leq 1/3H$ la morfologia è da considerare cresta appuntita).

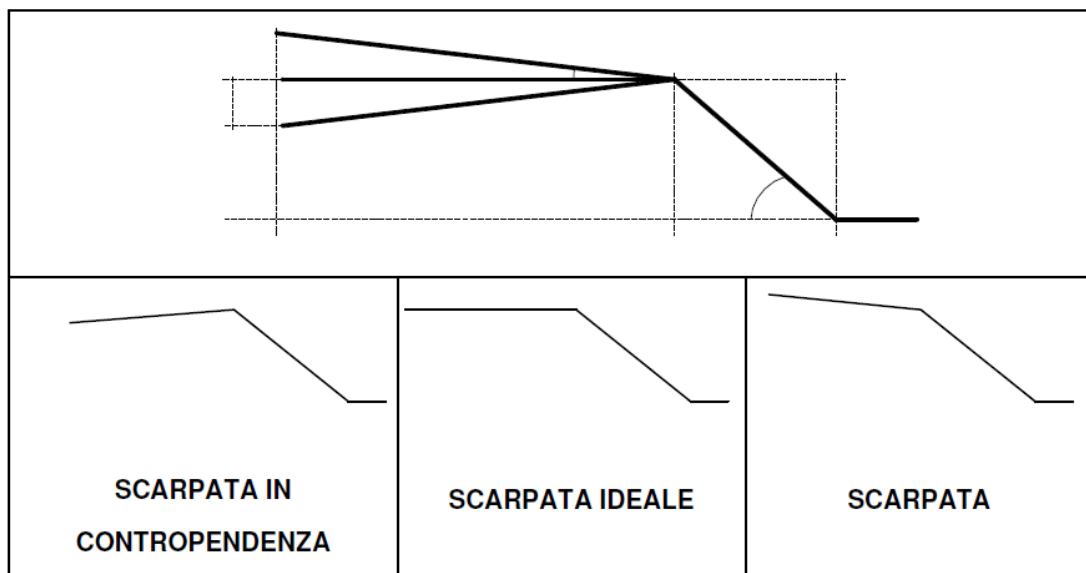


Figura 1: Estratto della scheda per il riconoscimento della tipologia di scarpata (Allegato 1)



Il Fattore di amplificazione è da assegnare utilizzando lo schema contenuto nella Tabella 1, i cui dati di ingresso descrivono la geometria della scarpata.

Tabella 1: Schema per l'assegnazione del Fattore di Amplificazione e il calcolo dell'area di influenza a monte del ciglio superiore della scarpata.

Classe altimetrica	Classe di inclinazione	Valore di F_a	Area di influenza
$10\text{ m} \leq H \leq 20\text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	1,1	$A_i = H$
$20\text{ m} < H \leq 40\text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	1,2	$A_i = 3/4 H$
$H > 40\text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 20^\circ$	1,1	$A_i = 2/3 H$
	$20^\circ < \alpha \leq 40^\circ$	1,2	
	$40^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	1,3	
	$60^\circ < \alpha \leq 70^\circ$	1,2	
	$\alpha > 70^\circ$	1,1	

Il F_a assegnato al ciglio superiore della scarpata principale va scalato in maniera lineare, fino ad assumere valore pari all'unità all'interno della relativa area di influenza.

Art. 42.2.2 Terzo livello di approfondimento sismico

Gli scenari di pericolosità sismica locale Z3a, scarpate morfologiche, sono rappresentati nella carta della pericolosità sismica locale da linee.

Tali elementi individuano gli ambiti soggetti ad amplificazione topografica.

In questi ambiti il fattore di amplificazione deve essere calcolato per la quota di cresta o di ciglio e successivamente interpolato linearmente sino alla base del pendio dove assume valore pari all'unità. Possono pertanto essere soggette ad amplificazione topografica anche aree non collocate nelle immediate vicinanze delle creste e delle scarpate.

Nello scenario Z3 dovrà essere applicare il terzo livello di approfondimento sismico nei seguenti casi:

- aree di cresta o scarpata nel caso si prevedano costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani;
- aree di cresta o scarpata se in un intorno significativo dell'area di progetto si rilevino asperità morfologiche ricadenti nella casistica delle PSL Z3 e il fattore di amplificazione, calcolato caso per caso, sia maggiore del valore soglia St .

La valutazione quantitativa dei fenomeni di amplificazione prevede l'utilizzo di metodologie strumentali o numeriche, a discrezione del professionista incaricato.

Le metodologie strumentali prevedono lo sviluppo di una campagna di acquisizione dati tramite prove specifiche (nell'allegato 5 alla D.G.R. 9/2612 del 30 novembre 2011 sono indicati a titolo esemplificativo il metodo di Nakamura (1989) e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981)).

Le metodologie numeriche consistono nella ricostruzione di un modello geometrico e meccanico dell'area di studio e nell'applicazione di codici di calcolo (monodimensionali, bidimensionali o tridimensionali) per la valutazione della risposta sismica locale.



La scelta del metodo e le modalità di applicazione sono a discrezione del professionista incaricato che valuterà la possibilità di integrare le due metodologie per compensare i vantaggi e gli svantaggi dei differenti approcci. Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D

Art. 42.3 Effetti di amplificazione litologica (PSL Z4)

Nello scenario Z4 è richiesta l'applicazione del secondo livello di approfondimento nel caso di progetto di edifici strategici e rilevanti che prevedano affollamenti significativi (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) e l'approfondimento di terzo livello per l'analisi dell'amplificazione litologica, solo quando il fattore di amplificazione calcolato è maggiore del valore soglia.

I seguenti articoli sintetizzano la normativa regionale.

Art. 42.3.1 Secondo livello di approfondimento sismico

Il secondo livello di approfondimento prevede l'identificazione della litologia prevalente e il raffronto del profilo delle Vs con l'apposito abaco contenuto nelle schede fornite dalla Regione Lombardia (Allegato 5 alla D.G.R. 9/2612 del 30 novembre 2011).

Individuata la scheda di riferimento, deve essere verificato l'andamento delle **Vs** con la profondità. Nel caso in cui il profilo delle **Vs** non ricada nel campo di validità della scheda litologica corrispondente deve essere utilizzata la scheda che presenta l'andamento delle **Vs** più simile a quello riscontrato nell'indagine e stimato il valore di *Fa* negli intervalli 0,1 – 0,5 s e 0,5 – 1,5 s.

Il periodo proprio del sito (*T*) viene calcolato considerando la stratigrafia fino alla profondità in cui il valore della velocità *Vs* è uguale o maggiore a 800 m/s, mediante la seguente equazione:

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^n h_i}{\left(\frac{\sum_{i=1}^n V_{s_i} \times h_i}{\sum_{i=1}^n h_i} \right)}$$

dove *h_i* e *V_s* sono lo spessore e la velocità dello strato *i*-esimo.



Laddove le prospezioni non investighino una profondità tale da raggiungere strati con $V_s = 800$ m/s tale limite deve essere interpolato manualmente.

Il valore del fattore di amplificazione ottenuto, con un'approssimazione di +0,1 deve essere confrontato con i valori soglia forniti dalla Regione Lombardia che, per il comune di Pozzuolo Martesana, sono riassunti nella seguente tabella.

TABELLA 1: VALORI DI SOGLIA PER IL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

	Creste e scarpate	suolo tipo A	suolo tipo B	suolo tipo C	suolo tipo D	suolo tipo E
periodo compreso tra 0,1 – 0,5 s	1,4 – 1,2	--	1,4	1,8	2,2	2,0
periodo compreso tra 0,5 – 1,5 s	//	--	1,7	2,4	4,2	3,1

Le metodologie per la ricostruzione dei profili di velocità delle onde S con la profondità saranno scelti dal professionista incaricato dell'indagine il quale avrà cura di utilizzare i metodi più consoni a seconda del tipo di opera in progetto e delle caratteristiche di sito, indicandone inoltre il grado di attendibilità.

Art. 42.3.2 Terzo livello di approfondimento sismico

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali che prevedono lo sviluppo di una campagna di acquisizione dati tramite prove specifiche (l'allegato 5 alla D.G.R. 9/2612 del 30 novembre 2011 indica a titolo esemplificativo il metodo di Nakamyre (1989) e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981)). Tali metodologie numeriche consistono nella ricostruzione di un modello geometrico e meccanico dell'area di studio e nell'applicazione di codici di calcolo (monodimensionali, bidimensionali o tridimensionali) per la valutazione della risposta sismica locale.

La scelta del metodo è a discrezione del professionista che valuterà la possibilità di integrare le due metodologie per compensare gli svantaggi dei differenti approcci.

Tali approfondimenti dovranno essere preceduti dalla definizione della classe sismica di appartenenza del suolo (A, B, C, D, E).

Si potrà ovviare all'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;



- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.



ALLEGATO 1

**SCHEDE D'INTERVENTO PER GLI AMBITI DI
RICOMPOSIZIONE URBANA (ARU) DI CUI ALL'ART.25
DELLE PRESENTI NORME**



ARU 1

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento risulta collocato nella porzione occidentale (sud-ovest) del nucleo urbano consolidato di Pozzuolo Martesana: il comparto di forma irregolare si sviluppa dimensionalmente lungo la direttrice est-ovest ed è ubicato tra l'attuale insediamento produttivo delle Società Ferrero a nord e la l'asse ferroviario Milano-Treviglio a sud (*crf.fig1*). Il contesto costruito con cui lo stesso si confronta risulta essere:

- per una porzione a nord-est, quello della zona edificata a partire dagli anni 60, improntata a grande semplicità morfologica con edifici plurifamiliari aggregati di edilizia residenziale semi-intensiva che si affacciano su via Mameli e Dante.
- a nord quello produttivo consolidato di cui il comparto in questione, una volta attuato, costituirà il naturale completamento.
- ad est, sud ed ovest con ambiti periurbani agricoli, se pur con ridotta produzione, connotati dalla presenze di elementi naturalistici costituiti da una vegetazione ripariale in filare ed a macchie spontanee che seguono per lo più il tracciato di strade vicinali ancora riconoscibili: con la realizzazione della nuova viabilità locale (opere di compensazione TEM) le stesse verranno ad essere intercluse diventando di fatto ambiti urbani.

L'estensione del comparto è stata ripresa dalle precedenti previsioni localizzative riportate negli strumenti urbanistici previgenti: dal PRG quale *comparto 11* e dal vigente PGT *Ambito 1 ex1*).

L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale *"ambito della città consolidata - produttivi, artigianali-industriali"* nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto circostante.

Obiettivi generali

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato a uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo, in coerenza con il tessuto urbano a nord;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree, da conservare a verde piantumato, idonea ad assicurare la necessaria salvaguardia ambientale verso le zone agricole contermini (presenti aldilà della strada vicinale *"Molino Motta"* e dell'abitato residenziale di Via Mameli.
- conseguente avvio del potenziale corridoio ecologico a livello locale di connessione a est tra il P.L.I.S. e l'abitato residenziale a nord;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati produttivi;
- realizzazione di servizi (verde), a integrazione delle aree esistenti a nord lungo la Via Mameli;
- inserimento paesistico del progetto di edificazione nel contesto di frangia ;

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. La Superficie Lorda di Pavimento, Slp, prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - Art. 12 "Destinazioni d'uso Principali" PdR. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - parte seconda - Definizione e Disciplina degli Ambiti Urbanistici, Art. 9, 10 e 11.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	Quantità
SLP massima assegnata	mq. 39.600
ST- Superficie territoriale - indicativa	mq. 58.313
SF- Superficie fondiaria	Da progetto del P.A.
Rapporto di copertura max	1/2 della SF
Altezza massima	ml. 12,00
Contributo minimo al sistema dei servizi: - da reperire all'interno del comparto e/o da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito	20% della ST da definire con l'AC alla presentazione del PA *
Modalità attuative	Piano Attuativo di iniziativa privata (PL)
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito della città consolidata: produttivi artigianali-industriali

* La quantificazione dell'importo delle aree da monetizzare avverrà in sede di presentazione del Piano Attuativo e riportato nella convenzione accessiva al piano stesso.

Disposizione generale

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dal PdR.



Il Piano Attuativo dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di PdR. All'interno dell'ambito così individuato, in aggiunta alla cessione/monetizzazione delle standard previsto dalla scheda sopraccitata dovrà essere necessariamente cedute o vincolate all'uso pubblico quanto segue:

1. in adiacenza alle strade pubbliche, aree per parcheggi in quantità non inferiore al 10% della S.I.p. prevista dalla scheda.
2. In adiacenza alle aree agricole, aree verdi piantumate in misura non inferiore al 10% della S.I.p. prevista dalla scheda.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni: disposizioni particolari per l'ARU 1

a) Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissione rumorose fuori norma nelle vicine zone residenziali.

La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti.

Nella fase attuativa progettuale dovrà essere curato l'inserimento paesistico dell'opera di edificazione nel contesto di frangia.

La progettazione in grado di attribuire a tale ambito identità urbana, morfologica e visiva che recuperi il rapporto organico tra spazi agricoli e tessuto urbanizzato;

b) Gli accessi carrai all'Ambito dovranno avvenire necessariamente dalla nuova viabilità prevista per un massimo due accessi o da Via Martiri della Liberazione.

c) La fascia compresa tra l'Area Fondiaria ed il perimetro dell'Ambito, dovrà essere sistemata a verde adeguatamente inerbito e piantumato con essenze forti autoctone (1 albero/50 mq).

d) Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

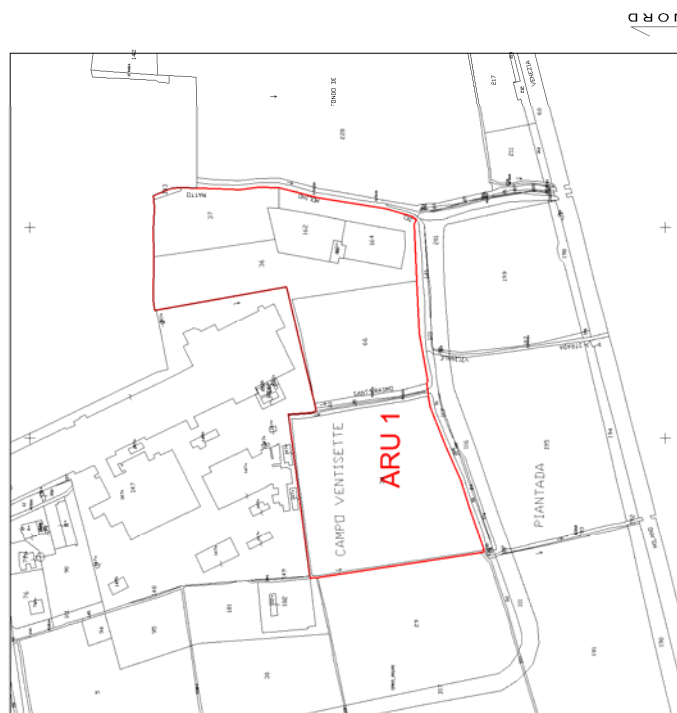
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori.



ARU 1

Via G. Mameli



estratto mappa catastale foglio n. 11 scala 1: 5000

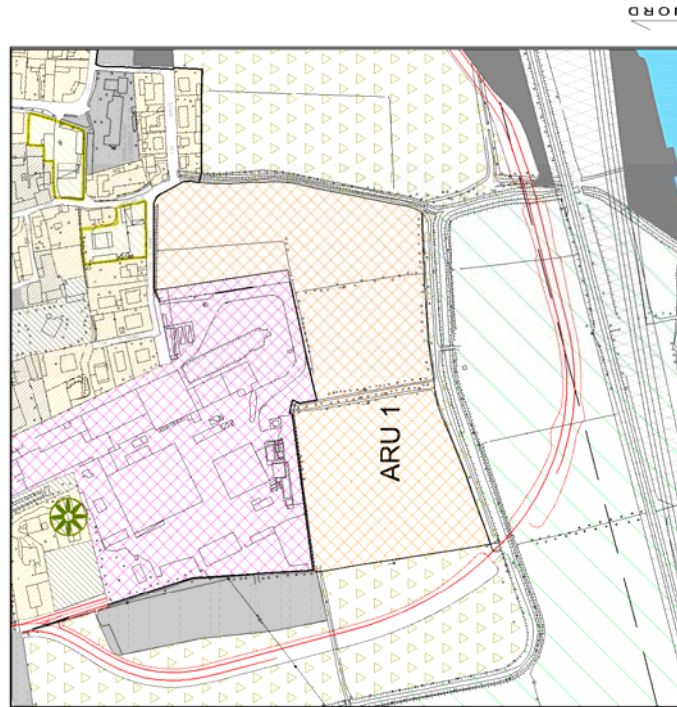
INQUADRAMENTO

Mappali 33, 34, 35, 36, 37, 66, 143, 162, 163, 164

Superficie aerofotogrammetrica mq 58.313

Classe di fattibilità geologica classe 3a / 3b

Classe azionamento acustico classe v - aree prevalentemente industriali



Estratto Piano delle Regole PR01 "Classificazione del territorio comunale" scala 1: 5000

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

S.L.P. max mq 39.600

Destinazione d'uso principale Produttivo, artigianale, industriale

H max m 12



ARU 2

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento risulta collocato nella quadrante nord/est, idealmente collocato tra la Sp 103 *Cassanese* e la Sp 180 del nucleo urbano consolidato di Pozzuolo Martesana : il comparto di forma rettangolare irregolare si sviluppa dimensionalmente lungo la direttrice est-ovest ed è ubicato a sud dell'attuale insediamento produttivo in fase di attuazione (*città da consolidare*), individuato quale PAV 4 del PdR e i restanti episodi produttivi esistenti del tessuto consolidato (*città consolidata*). Il contesto urbano con cui lo stesso si confronta, risulta essere:

- per la parte del perimetro a nord quello produttivo in fase di attuazione di cui il comparto in questione, una volta attuato, costituirà il conseguente completamento del polo produttivo stesso;
- ad ovest ed a sud lo stesso si confronta con ambiti periurbani agricoli (dediti alla produzione di cerealicola) che si estendono sino alla Sp 103 Cassanese (ancora più ad ovest dell'ambito), connotati dalla presenza di elementi naturalistici costituiti da una vegetazione ripariale spontanea in filare che segue per lo più il tracciato di strade vicinali o canali irrigui ancora riconoscibili;

L'estensione del comparto è stata ripresa dalle precedenti previsioni localizzative riportate negli strumenti urbanistici previgenti: dal PRG quale *comparto 12b* e dal vigente PGT *Ambito 2 ex 2*).

L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione della frangia urbana in allineamento del tessuto urbanizzato a nord dell'ARU, individuato nel vigente PGT quale "*ambiti della città da consolidare-produttivi, artigianali-industriali*" nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto in cui si inserisce.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ed in parte da consolidare ad uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo-artigianale, in coerenza con il tessuto urbano circostante in fase di attuazione e di cui, come già detto, ne costituisce urbanisticamente il completamento- cessione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotte dall'intervento, quale contributo al Piano dei Servizi.
- compattazione e ricucitura della frangia urbana, attraverso la ridefinizione del perimetro del polo produttivo verso le aree peri urbane agricole ad ovest dell'ambito stesso.
- eliminazione dell'attuale frammistione funzionale e tipologica del contesto ex agricolo (l'ARU) che ha perso la propria identità strutturale che di paesaggio.
- recupero del rapporto organico tra spazi aperti e tessuto consolidato;



Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione/monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. La Superficie Lorda di Pavimento (Slp), prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente circostante.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - Art. 12 "Destinazioni d'uso Principali" delle presenti norme. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - parte seconda – Definizione e Disciplina degli Ambiti Urbanistici, Art. 9, 10 e 11.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	Quantità
SLP massima assegnata	mq. 24.900
ST- Superficie territoriale - indicativa	mq. 29.499
SF- Superficie fondiaria	Da progetto del P.A.
Rapporto di copertura max	1/2 della SF
Altezza massima	ml. 12,00
*Contributo minimo al sistema dei servizi: - da reperire all'interno del comparto nelle tipologie più sotto indicate nelle disposizioni generali	20% della Slp
Modalità attuative	Piano Attuativo di iniziativa privata (PL)
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambito della città consolidata: produttivi artigianali-industriali

* La quantificazione dell'importo delle aree da monetizzare avverrà in sede di presentazione del Piano Attuativo e riportato nella convenzione accessiva al piano stesso.

Disposizione generale

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dal PdR.

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso a tutta l'area perimetrata nelle tavole di PdR. All'interno dell'ambito così individuato dovranno quindi essere necessariamente cedute o vincolate all'uso pubblico quanto segue:

- a) in adiacenza alle strade pubbliche, aree per parcheggi in quantità non inferiore al 10% della S.I.p.



come prevista dalla scheda.

- b) In adiacenza alle aree agricole, aree verdi piantumate in misura non inferiore al 10% della S.I.p. come prevista dalla scheda.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni dell'ARU 2

- a) Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo di costruire convenzionato saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissione rumorose fuori norma.
- b) La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico della costruzione costruzioni circostanti in particolare del PAV 4.
- c) Nella fase attuativa progettuale dovrà essere curato l'inserimento paesistico dell'opera di edificazione nel contesto di frangia.
- d) La progettazione in grado di attribuire a tale ambito identità urbana, morfologica e visiva che recuperi il rapporto organico tra spazi agricoli e tessuto urbanizzato;
- e) Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.
- f) Gli accessi carrai all'Ambito, che risulta intercluso (alla SP180), dovranno avvenire necessariamente dalla nuova viabilità che dall'angolo sud-est dell'ambito si collegherà alla Via Pierregrosso o dal prolungamento dell'attuale Via Livorno e per un massimo di un accesso per ogni ipotesi configurata .

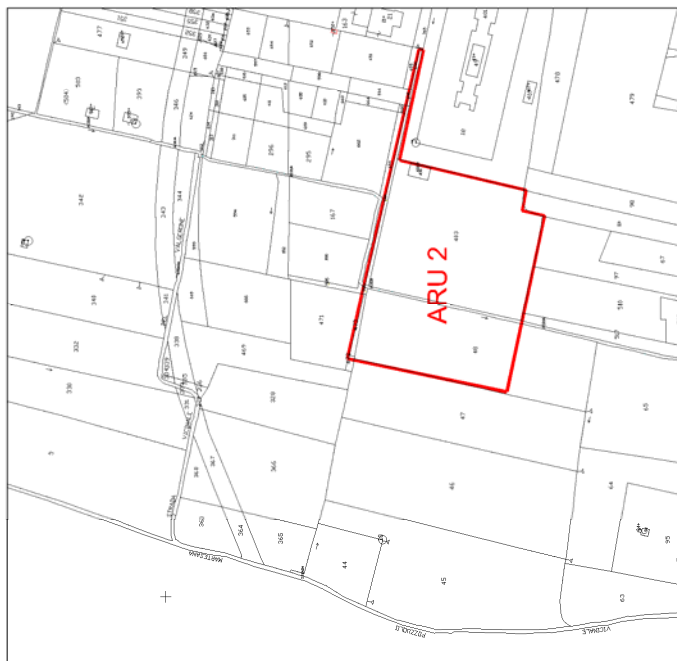
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.



ARU 2

Via Pieregrosso

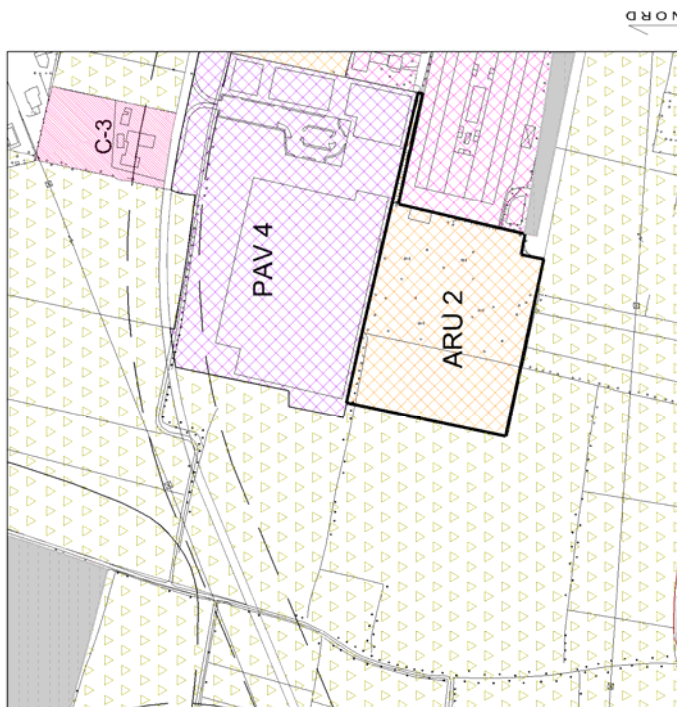


estratto mappa catastale foglio n. 3

scala 1: 5000

INQUADRAMENTO

- Mappali 48/p. 403, 406, 472, 473, 596, 661, 659, 600, 656 e reliquato acque
- Superficie aerofotogrammetrico mq 29,499
- Classe di fattibilità geologica classe 3b
- Classe acustica classe V - aree prevalentemente industriali



Estratto Piano delle Regole PR01 "Cisassificazione del territorio comunale" scala 1: 5000

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.L.P. max mq 24.900
- Destinazione d'uso principale Produttivo, artigianale, industriale
- H max m 12



ARU 3

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento risulta collocato nella quadrante nord/est, idealmente collocato tra la Sp 103 *Cassanese* e la Sp 180 del nucleo urbano consolidato di Pozzuolo Martesana : il comparto di forma rettangolare si sviluppa dimensionalmente lungo la direttrice nord-sud ed è ubicato tra l'attuale insediamento produttivo in fase di attuazione (*città da consolidare*), individuato quale PAV 4 del PdR e i restanti episodi produttivi del tessuto consolidato (*città consolidata*) (*crf.fig1*). Il contesto urbano con cui lo stesso si confronta, risulta essere per buona parte del perimetro quello produttivo in fase di attuazione di cui il comparto in questione, una volta attuato, costituirà il naturale completamento.

L'estensione del comparto - ARU4 - è stata ricavata, in riduzione, dalla previgente previsione localizzativa riportata nel Piano delle Regole e parte nel Documento di Piano che individuava l'ambito nel suo complesso (PAV4 e ARU 3) come *Ambito 3 ex3/TP 2 della città da consolidare produttiva*.

Infatti il PAV 4 è attualmente un piano attuativo produttivo -Piano di Lottizzazione di iniziativa privata- regolato da apposita convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Pozzuolo Martesana e la Proprietà nel 2013 – Atto del 29/05/2013 n°Rep 24395 tutt'ora vigente.

L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale “*ambiti della città da consolidare- produttivi,artigianali-industriali*” nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ed in parte da consolidare ad uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo-artigianale, in coerenza con il tessuto urbano circostante in fase di attuazione e di cui, come già detto, ne costituisce urbanisticamente il completamento ;
- cessione, o in alternativa monetizzazione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotte dall'intervento, quale contributo al Piano dei Servizi.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione/monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. La Superficie Lorda di Pavimento (Slp), prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente circostante.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - Art. 12 “Destinazioni d'uso Principali” PdR. Per quanto attiene la



verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - parte seconda – Definizione e Disciplina degli Ambiti Urbanistici, Art. 9, 10 e 11.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	Quantità
SLP produttiva complessiva (0,6 mq/mq di St)	mq. 2.824,50 ¹⁰
St: Superficie territoriale catastale	mq. 4.011
Sf: Superficie fondiaria indicativa	mq. 4.011
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Superficie coperta edificio – indicativa	mq. 2.006
Altezza	ml. 12,00
Contributo minimo al sistema dei servizi 20% di St: - da reperire all'interno del comparto e/o da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	20% della St con minimo di mq. 803 da definire con l'AC alla presentazione del PA*
Modalità attuative	Piano Attuativo di iniziativa privata /Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambiti Produttivi Artigianali

*La quantificazione dell'importo delle aree da monetizzare avverrà in sede di presentazione del Piano Attuativo e riportato nella convenzione accessiva al piano stesso.

Disposizione generale

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dal PdR.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, come riportato nella tabella che precede, aree per servizi in misura non inferiore al 20% della ST: tale previsione ricalca, per parità di trattamento, quanto già operato in convenzione

¹⁰ Modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 5



nel PAV4 dato che l'ARU costituiva parte dell'originario *Ambito 3 ex3/TP 2*; tali aree potranno essere individuate all'interno dell'Ambito, oppure al di fuori dello stesso su aree destinate a servizi dal PdS.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

1. Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo/permesso di costruire convenzionato saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissione rumorose fuori norma nelle zone residenziali poco distanti.
2. La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti in particolare del PAV 4.

Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.



ARU 3

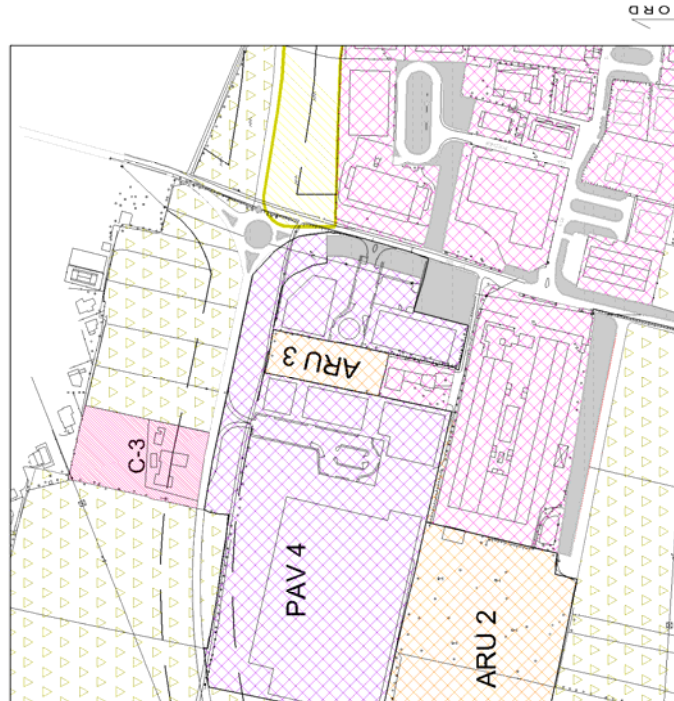
Via Livorno



estratto mappa catastale foglio n. 3 scala 1: 5000

INQUADRAMENTO

- Mappai 164
- Superficie aerofotogrammetrica mq 4.616
- Classe di fattibilità geologica classe 3b
- Classe acustica classe V - aree prevalentemente industriali



Estratto Piano delle Regole PR01 "Cisussificazione del territorio comunale" scala 1: 5000

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.L.P. max mq. 2.006
- Destinazione d'uso principale Produttivo, artigianale, industriale
- H max m 12



ARU 4

L'ambito oggetto della presente scheda di intervento risulta collocato nella quadrante nord del nucleo urbano consolidato di Trecella (a confine con il comune di Inzago): il comparto di forma irregolare si sviluppa dimensionalmente lungo la direttrice nord-sud ed è ubicato tra l'attuale insediamento produttivo in fase di attuazione, individuato quale PAV 9 del PdR e i restanti episodi produttivi consolidati di Via Caravaggio (*crf.fig1*). Il contesto urbano con cui lo stesso si confronta, risulta essere per buona parte del perimetro quello produttivo consolidato di cui il comparto in questione, una volta attuato, costituirà il naturale completamento: ad ovest lo stesso si confronta con ambiti periurbani agricoli di ridotta estensione in quanto interrotti dalla Sp 103 Cassanese che di fatto li riconduce ad ambiti urbani di scarso valore produttivo agricolo.

L'estensione del comparto - ARU4 - è stata ripresa, in riduzione, dalla previgente previsione localizzativa riportata nel Piano delle Regole che individuava l'ambito nel suo complesso (PAV9 e ARU 4) come *Ambito 4 ex PE 5 della città da consolidare produttiva*.

Infatti il PAV 9 è attualmente un piano attuativo produttivo -Piano di Lottizzazione di iniziativa privata- regolato da apposita convenzione urbanistica stipulata tra il comune di Pozzuolo Martesana e la Proprietà nel 2010 – Atto del 10/06/2010 Rep.28713 tutt'ora vigente.

L' ARU prevede per questo comparto un'azione di ricomposizione e completamento del tessuto urbano contiguo, individuato nel vigente PGT quale *“ambiti della città consolidata - produttivi, artigianali-industriali”* nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche esistenti nel contesto.

Obiettivi generali

Attraverso questo comparto di riqualificazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- completamento e miglioramento funzionale del tessuto urbanizzato consolidato ad uso produttivo;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente produttivo-artigianale, in coerenza con il tessuto urbano a nord di cui, come già detto, ne costituisce urbanisticamente il completamento;
- cessione, o in alternativa monetizzazione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotte dall'intervento, quale contributo al Piano dei Servizi.
- realizzazione di verde mitigazione (anche su area privata fondiaria), a protezione del nastro stradale di Via Pio XI;

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale nelle quantità minime sotto specificate. La Superficie Lorda di Pavimento (Slp), prevista nel presente comparto di riqualificazione pone l'attenzione ad un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione rispetto all'esistente.

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE ivi comprese quelle ad essa compatibili così come definite nelle NTA - Art. 12 "Destinazioni d'uso Principali" PdR. Per quanto attiene la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si deve fare riferimento alle NTA - parte seconda - Definizione e Disciplina degli Ambiti Urbanistici, Art. 9, 10 e 11.

Prescrizioni specifiche - Parametri urbanistici -edilizi	Quantità
SLP produttiva complessiva (0,6 mq/mq di St)	mq. 2.391
St: Superficie territoriale	mq. 3.985
Sf: Superficie fondiaria indicativa	mq. 3.985
Rapporto di copertura	50 % della Sf
Superficie coperta edificio – indicativa	mq. 1.992
Altezza	ml. 12,00
Contributo minimo al sistema dei servizi 20% di St: - da reperire all'interno del comparto e/o da monetizzare o reperire all'esterno del comparto	20% della ST con minimo di mq. 1.936,87 da definire con l'AC alla presentazione del PA*
Modalità attuative	Piano Attuativo di iniziativa privata /Permesso di Costruire convenzionato
Ambito urbanistico di riferimento ad intervento attuato	Ambiti Produttivi Artigianali

La quantificazione dell'importo delle aree da monetizzare avverrà in sede di presentazione del Piano Attuativo e riportato nella convenzione accessiva al piano stesso.

Disposizione generale

Negli ARU, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle schede grafiche allegate indipendentemente dalla destinazione d'uso impressa alle singole aree stesse dal PdR.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, come riportato nella tabella che precede, aree per servizi in misura non inferiore al 20% della ST anche se la cessione/monetizzazione prevista è pari al 49% della St: tale previsione



ricalca, per parità di trattamento, quanto già operato in convenzione nel PAV9 dato che l'ARU costituiva parte dell'originario Ambito 4 ex PE5; tali aree potranno essere individuate all'interno dell'Ambito, oppure al di fuori dello stesso su aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

1. Il Piano Attuativo dovrà prevedere limiti e parametri atti a garantire un uso del suolo ed una progettazione architettonica attenta alle tematiche ambientali ed alle esigenze degli insediamenti adiacenti esistenti. In sede di Piano Attuativo/permesso di costruire convenzionato saranno valutate le caratteristiche dell'eventuale movimentazione notturna di merci, al fine di far adottare gli accorgimenti e gli obblighi tali da evitare emissione rumorose fuori norma nelle zone residenziali poco distanti.
2. La realizzazione dell'Ambito dovrà cercare di mantenere, se riscontrabile, il carattere compositivo, architettonico e tipologico delle costruzioni circostanti in particolare del PAV 9.
3. Gli accessi carrai all'Ambito dovranno avvenire necessariamente dalla nuova viabilità comunale denominata Via Pio XI per un massimo due accessi.
4. Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di natura zootecnica (P.U.A.) e/o di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti pubblici per l'attività agricola.

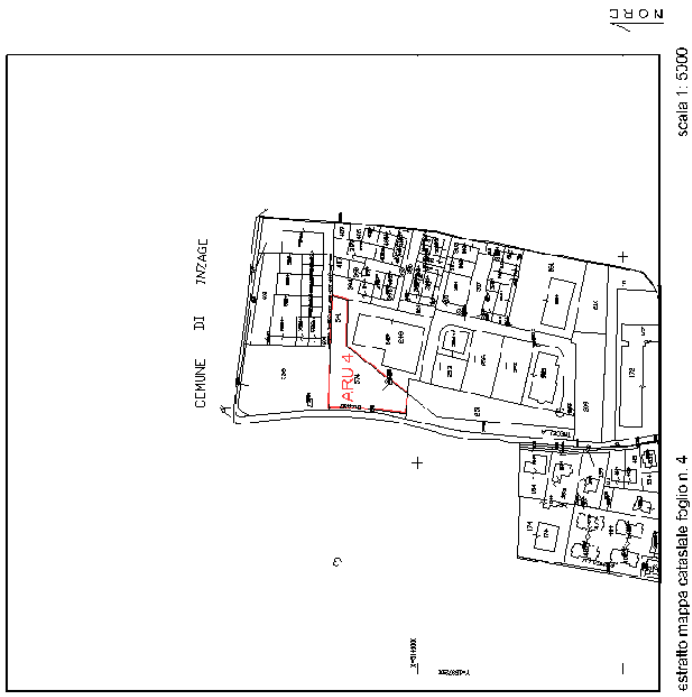
Misure di incentivazione energetica

L'intervento dovrà prevedere costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori per la tipologia funzionale considerata.



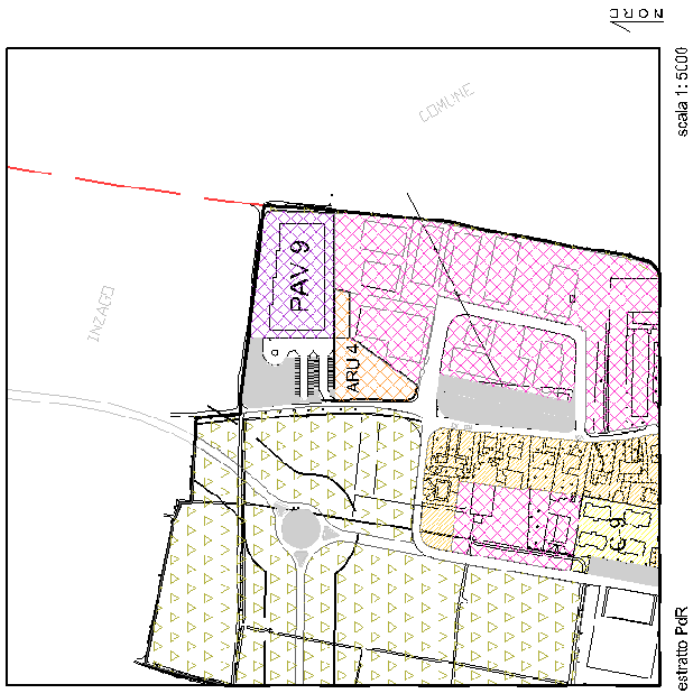
ARU 4

Via Pio XII



INQUADRAMENTO

- Mappali 541 e 577
- Superficie aerofotogrammetrica mq 3.985
- Classe di fattibilità geologica classe 2
- Classe acustica classe IV - area di intense attività umane



PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- S.L.P. max mq. 2.391
- Destinazione d'uso principale Produttivo, artigianale, industriale
- H max m 12



ALLEGATO 2
NUCLEI ISOLATI
DI CUI ALL'ART.18 DELLE PRESENTI NORME



ALLEGATO 2 - NUCLEI ISOLATI



C.na De' Frati



C.na Porro Rotta



C.na Grande



C.na Solcia



C.na Piola



C.na San Carlo

 Edifici di cui all'art. 17.1 delle presenti norme tecniche



TABELLA N.1
AMBITI CONSOLIDATI A
VOLUMETRIA CONTROLLATA
DI CUI ALL'ART. 20 DELLE PRESENTI NORME¹¹

¹¹ Tabella modificata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 15-16



FRAZIONE/CAPOLUOGO	VIA/PIAZZA	NUOVA DENOMINAZIONE	DATI DI CONVENZIONE
POZZUOLO M.NA	via Vespucci ang. Martiri della Liberazione	CONS_1	Mc 6.717,00 Sf 5.289,60 If 1,3 Mc/Mq
POZZUOLO M.NA	via Lamarmora	CONS_2	Mc 21.467,86 Sf 14.311 If 1,5 mc/mq
POZZUOLO M.NA	SP 103	CONS_3	Sf 8.379,31 Slp 670,35
POZZUOLO M.NA	Via Siena adicente al centro sportivo	CONS_4	Sf 15.332 If 1,5 mc/mq Slp 26.112
POZZUOLO M.NA	tra via Aldo Moro e Via Edison/via Meucci	CONS_5	Mc 10.898,21 Sf 10.898 If 1 mc/mq
POZZUOLO M.NA	Via Carducci ang. Via Vico	CONS_6	Mc 15.600 Sf 12.000 If 1,3 mc/mq
POZZUOLO M.NA	via Montegrappa	CONS_7	Sf 23.448 If 1,5 mc/mq Slp 25.712
POZZUOLO M.NA	via Pieregrosso	CONS_8	Sf 1.816,18 mq Mc 5.857,50 If 3,17 mc/mq
TRECELLA	Via Buonarroti	CONS_9	Mc 7.677 Sf 6.879,09 mq If 1,1 mc/mq
TRECELLA	Via Tiziano	CONS_10	Mc 4000 Sf 2.500,00 mq If 1,6 mc/mq
TRECELLA	Via Galileo Galilei	CONS_11	Mc 12.266,60 Sf 8.177,73 mq If 1,5 mc/mq
TRECELLA	Via Sant'Anna	CONS_12	Sf 4.383 mq Mc 9.061,75 If 3,17 mc/mq



TABELLA N.2
PIANI ATTUATIVI VIGENTI (PAV)
DI CUI ALL'ART. 24 DELLE PRESENTI NORME



CAPOLUOGO/FRAZIONE	NUOVA DENOMINAZIONE	DENOMINAZIONE DA PGT 2009	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PRODUTTIVA/ARTIGIANALE AMMESSA DA CONVENZIONE (MQ)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PRODUTTIVA/ARTIGIANALE CONVENZIONATA (MQ)	VOLUMETRIA RESIDENZIALE AMMESSA DA CONVENZIONE (MC)	VOLUMETRIE RESIDENZIALI CONVENZIONATA (MC)
POZZUOLO M.NA	PAV 1	TP1	91.677,60	76.398,00		
POZZUOLO M.NA	PAV 2	2 (ex 1)			14.994,00	14.994,00
POZZUOLO M.NA	PAV 3	TPr1			12.669,30	12.669,30
POZZUOLO M.NA	PAV 4	TP2 / 3 (ex 3)	47.873,64	37.000,00		
POZZUOLO M.NA	PAV 5	2			5.016,75	5.016,75
POZZUOLO M.NA	PAV 6	6 (ex C3)			18.560,00	18.560,00
POZZUOLO M.NA	PAV 7	1 (ex CD3)			5.117,32	5.117,32
POZZUOLO M.NA	PAV 8	11 (ex C5)			2.700,00	2.700,00
TRECELLA	PAV 9	4 (ex PE5)	8.876,77	8.876,77		
TRECELLA	PAV 10	TR7			28.660,00	28.660,00
TRECELLA	PAV 11	1 (ex PR6)			19.515,59	19.515,59
TRECELLA	PAV 12	17 (ex 3)			3.350,00	3.350,00
TOTALI PER SINGOLE COLONNE			148.428,01	122.274,77	110.582,96	110.582,96