

PGT



Comune di Trezzano Rosa
Città Metropolitana di Milano

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2024

Sindaco:

Dott. Diego CATALDO

Segretario comunale:

Adozione: Dott.ssa Nunzia Francesca TAVELLA

Approvazione: Dott.ssa Miriam MARZO

Responsabile del procedimento:

Adozione: Arch. Marcello TOMMASI

Approvazione: Geom. Jean MORABITO

Pubblicazione: Arch. Paolo CORTI

Adottato con DCC N. 01 del 10.04.2024
Approvato con DCC N. 09 del 25.03.2025
Pubblicato sul BURL N. SAC44 del 29.10.2025

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI
PIANO DELLE REGOLE

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI
PARERI E CONTRODEDUZIONI**

Elaborato:

DOCUMENTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DP-PS-PR 00

Data: Novembre 2025

INDICE

Titolo I - Disposizioni comuni

Capo I – Norme generali

Art. 1 – Disposizioni comuni e documenti del PGT

Capo II – Definizioni comuni

Art. 2 – Definizioni

Art. 3 – Definizioni: norma di prevalenza

Capo III – Disposizioni comuni urbanistiche ed edilizie

Art. 4 – Distanze

Art. 5 – Dotazioni di aree per servizi

Art. 6 – Parcheggi pertinenziali

Art. 7 – Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 8 – Raccordo con il Regolamento Edilizio ed il Regolamento di Igiene Tipo

Art. 9 – Fasce di rispetto stradale e autostradale

Art. 10 – Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 11 – Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

Art. 12 – Indicazioni e vincoli del PTR-PPR

Art. 13 – Indicazioni e vincoli del PTM

Capo IV – Disposizioni comuni geologiche

Art. 14 – Disposizioni riguardanti la componente geologica del PGT

Art. 15 – Aree di fattibilità di Classe 4a - Fattibilità con gravi limitazioni

Art. 16 – Classe di fattibilità geologica 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

Art. 17 – Aree di fattibilità geologica 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Art. 18 – Aree di fattibilità geologica 3c – Fattibilità con consistenti limitazioni

Art. 19 – Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

Art. 20 – Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Art. 21 – Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni di carattere sismico

Art. 22 – Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni di carattere ambientale

Art. 23 – Protezione dall'esposizione al gas Radon

Art. 24 – Prescrizioni aggiuntive: Prescrizioni relative alle aree idrogeologicamente vulnerabili

Art. 25 – Prescrizioni aggiuntive: Prescr. ni relative alle zone di rispetto dei pozzi pubblici idropotabili

Art. 26 – Prescrizioni aggiuntive: Prescrizioni di carattere geotecnico

Art. 27 – Disposizioni comune geologiche ed invarianza idraulica e idrologica

Titolo II - Norme specifiche del Documento di Piano

Art. 28 – Elaborati costitutivi del Documento di Piano

Art. 29 – Effetti del Documento di Piano

Art. 30 – Durata del Documento di Piano

Art. 31 – Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Art. 32 – Criteri di negoziazione per gli Ambiti di Trasformazione

Art. 33 – Compensazione urbanistica e suo utilizzo negli Ambiti di Trasformazione

Art. 34 – Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

Art. 35 – Monitoraggio del PGT

Titolo III - Norme specifiche del Piano dei Servizi

- Art. 36 – Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi – PdS
- Art. 37 – Riferimenti normativi e contenuti
- Art. 38 – Componenti del Sistema dei servizi
- Art. 39 – Norme generali per le aree per attrezzature e servizi
- Art. 40 – Aree per servizi esistenti
- Art. 41 – Aree per servizi previste
- Art. 42 – Ambiti per servizi soggetti a compensazione con diritti edificatori connessi agli AT
- Art. 43 – Contribuito dei privati alla realizzazione del sistema dei servizi
- Art. 44 – Modalità di cessione delle aree per la realizzazione dei servizi e monetizzazioni
- Art. 45 – Piste Ciclabili
- Art. 46 – Rete Ecologica Comunale e Rete Verde
- Art. 47 – Infrastrutture pubbliche necessarie per invarianza idraulica
- Art. 48 – Aree di degrado urbano e paesaggistico – Ex cava Gera del Lucchi

Titolo IV - Norme specifiche del Piano delle Regole

Capo I – Norme generali

- Art. 49 – Elaborati costitutivi del Piano delle regole – PdR
- Art. 50 – Ampliamenti degli edifici esistenti nel PdR
- Art. 51 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 52 – Norme per gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti e le ricariche elettriche
- Art. 53 – Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT

Capo II – Ambiti del PdR

- Art. 54 – Nuclei di Antica Formazione – NAF
- Art. 55 – Ambiti prevalentemente Residenziali Omogenei – RO
- Art. 56 – Ambiti Residenziali di Completamento – RC
- Art. 57 – Ambiti Residenziali con Progetto Unitario – RU
- Art. 58 – Ambiti Residenziali di Rigenerazione – RR
- Art. 59 – Ambiti produttivi di completamento – D
- Art. 60 – Ambiti Commerciali e Terziari esistenti e di completamento – CT1
- Art. 61 – Ambiti Commerciali Terziari con presenza Residenziale esistente e di completamento – CT2
- Art. 62 – Ambiti agricoli - E1
- Art. 63 – Ambiti di verde agricolo di frangia urbana - E2
- Art. 64 – Aree boscate
- Art. 65 – Ambiti per la viabilità, strade pubbliche e private - AV
- Art. 66 – Ambiti incongrui del PTM nel tessuto urbanizzato
- Art. 67 – Corridoio Ecologico primario

TITOLO V – Norme per il commercio

- Art. 68 – Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate
- Art. 69 – Destinazioni d’uso commerciali ed equiparate
- Art. 70 – Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali
- Art. 71 – Categorie di destinazioni d’uso commerciali
- Art. 72 – Criteri per l’insediamento di medie superfici di vendita
- Art. 73 – Grandi strutture di vendita
- Art. 74 – Requisiti generali degli spazi commerciali
- Art. 75 – Situazioni esistenti

TITOLO VI – Norme per le emergenze ambientali

- Art. 76 – Contenimento dei consumi idrici potabili
- Art. 77 – Mitigazione delle isole di calore
- Art. 78 – Opere di mitigazione con essenze vegetali

Titolo I - Disposizioni comuni

Capo I – Norme generali

Art. 1 – Disposizioni comuni e documenti del PGT

1. Le disposizioni comuni di cui al presente Titolo I si applicano ai tre documenti costitutivi del PGT: Documento di Piano (DdP), Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR).

2. Le definizioni di cui al successivo Art. 2, commi da 1 a 45, sono quelle contenute nella D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Allegato B. Tali definizioni sono inoltre richiamate nell'Art. 1 comma 2 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale di Trezzano Rosa e sono qui riportate per sinossi fra le "Definizioni tecniche Conformi" della citata D.G.R. e le definizioni aggiuntive, commi da 46 a 48 dell'Art. 2 delle presenti Disposizioni Comuni del PGT.

Capo II – Definizioni comuni

Art. 2 – Definizioni

1 - Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 - Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5 - Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 - Superficie coperta SCOP

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9 - Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 - Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 - Superficie totale STOT

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4

13 - Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 - Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 - Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili

che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

14 - Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

16 - Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

5

17 - Superficie calpestabile SCAL

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Si Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria-complessiva* VT

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato

può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

22 - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 - Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 - Altezza dell'edificio (di seguito H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. La distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31 - Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

7

36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 - Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44 – Altezza urbanistica AU

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. L'altezza urbanistica AU è stabilita in mt 3,00 ai fini del calcolo del volume urbanistico.

45 – Volume urbanistico VU

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

46 – Lotto

1. Area edificabile o interessata da interventi edilizi rientrante tutta nel medesimo ambito o area, asservita o da asservirsi ad una costruzione o a un intervento, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

2. Ai fini delle verifiche plani-volumetriche il lotto di riferimento, in caso di frazionamenti successivi, è costituito dall'insieme dei mappali contigui interni alla stessa proprietà come costituita alla data di adozione della presente Variante generale al PGT.

3. Ai fini delle verifiche plani-volumetriche relative alla presente definizione di lotto si deve tener conto degli eventuali atti di asservimento o cessioni volumetriche stipulati ed attuati nei previgenti strumenti urbanistici generali, sia per il lotto cedente, sia per il lotto ricevente; in tali casi i riferimenti edificatori, in termini di SL o Volume, edificati o ceduti, come desumibili dai progetti assentiti con i relativi atti abilitativi, sono rapportati alle modalità di calcolo di cui al presente articolo.

47 – Abitante teorico (di seguito AbT)

1. Costituisce un parametro teorico per le destinazioni residenziali ed assimilate, corrispondente al numero degli abitanti insediabili in relazione alla quantità edificatoria ammissibile.

2. Tale parametro è utilizzabile esclusivamente per il dimensionamento delle aree per servizi per le urbanizzazioni secondarie per le destinazioni residenziali.

48 – Posto auto (di seguito PoA)

1. Ai fini della verifica per le presenti norme del numero di posti auto minimi, si applicano le seguenti dimensioni minime per i singoli stalli:

- parcheggi a pettine e a spina di pesce = m 2,50 x 5,00
- parcheggi in linea = 2,20 x 6,00

Per i parcheggi per disabili si applicano le misure di legge.

Art. 3 – Definizioni: norma di prevalenza

1. Qualora intervengano modifiche normative nazionali o regionali, le singole definizioni oggetto di modifica, di cui all'articolo precedente, si intendono aggiornate nei termini di efficacia delle stesse modifiche normative sopravvenute.

Capo III – Disposizioni comuni urbanistiche ed edilizie

Art. 4 – Distanze

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze degli edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona. Sono in ogni caso fatte salve tutte le deroghe alle distanze indicate da leggi nazionali o regionali ed in ogni caso particolare dovranno comunque essere rispettate le indicazioni minime di cui al Codice Civile.

2. Distanze minime tra edifici: in tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto alle sole pareti finestrate di edifici antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente, purché legittima.

3. Distanza minima dalle strade: per “strade” si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima degli edifici dalle strade carrabili deve essere pari a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

Nel caso di strade di livello locale (Strade “F”) è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

In caso di titoli abilitativi convenzionati e di interventi all'interno del Nucleo di Antica Formazione, l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato.

Le distanze sopra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, anche all'esterno dei NAF, dove è previsto che sia mantenuto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una adeguata e condivisa proposta progettuale.

4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: in tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m 5. Tale prescrizione non si applica nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime dell'esistente.

Nei casi di demolizione e ricostruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato, detta distanza minima deve essere non inferiore a m 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente, o con sagoma eccedente, previo convenzionamento con il confinante;
- convenzionamento fra proprietà confinanti;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga in forza di titoli abilitativi presentati contestualmente, in tal caso gli edifici devono essere realizzati in reciproca aderenza;
- realizzazione di autorimesse e pertinenze con altezza massima del fronte pari a m 2,50;
- nei Nuclei di Antica Formazione.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento, sopralzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza dai confini secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni delle norme igienico sanitarie relative all'attività da svolgere all'interno dell'edificio.

5. All'interno del perimetro di Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento o altro atto di programmazione negoziata, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del Piano o Programma medesimo. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

Art. 5 – Dotazioni di aree per servizi

1. Nei casi in cui sia necessaria la verifica del dimensionamento delle aree per servizi a seguito di intervento edilizio convenzionato (Piani Attuativi obbligatori o volontari, Permessi di Costruire Convenzionati, strumenti di Programmazione Negoziata, ecc.) o del calcolo per i cambi di destinazione d'uso che comportano incremento del carico urbanistico di cui al successivo Art. 7, si procederà secondo i seguenti criteri di calcolo:

Abitanti teorici per destinazioni residenziali ed assimilate = 1 AbT ogni 50 mq di Sup. Lorda (SL)

Negli Ambiti di Trasformazione del DdP secondo le quantità indicate nelle schede dell'elab. "DP03 Schede AT".

Nei Piani Attuativi (P.A.), Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.), P.I.I., ecc. del PdR:

- destinazione residenziale = 20 mq per ogni abitante teorico (ABT);
- destinazione non residenziale = 1 mq per ogni mq di Superficie Complessiva (SC);
- MSV = 2 mq per ogni mq di Superficie Complessiva (SC)
- destinazione produttiva = 1mq ogni 10 mq di Superficie Complessiva (SC)

2. Delle superfici delle aree per servizi di cui sopra, dovrà essere destinato a parcheggio:

- per le destinazioni residenziali almeno il 50%, oltre a quanto previsto al successivo comma 4;
- per le destinazioni non residenziali almeno l'80%.

3. Nei Nuclei di Antica Formazione, in caso di Piano di Recupero volontario, le superfici di aree per servizi di cui al comma 1 sono dimezzate.

4. In tutti gli interventi edilizi residenziali, anche in quelli convenzionati, che comportino incremento del carico urbanistico quali nuove costruzioni ed incrementi di unità immobiliari in edifici residenziali esistenti, dovranno comunque partecipare alla costituzione della dotazione di servizi per parcheggio attraverso la realizzazione e asservimento ad uso pubblico di un posto auto ogni nuova unità immobiliare abitativa, esterno alla recinzione e direttamente accessibile dalla strada. Qualora sia dimostrata e attestata dall'ufficio comunale competente l'impossibilità alla realizzazione totale o parziale di tali posti auto, l'Amministrazione Comunale potrà concedere la loro monetizzazione totale o parziale, secondo le modalità di cui al Titolo III delle presenti norme.

Art. 6 – Parcheggi privati

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia deve essere garantita la realizzazione di autorimesse e/o parcheggi scoperti privati per una quantità minima di:

- 1mq ogni 3 mq di Superficie Lorda SL per la destinazione residenziale;
- 1 mq ogni 2 mq di Superficie Lorda SL per le destinazioni non residenziali;
- 1 mq ogni 10 mq di Superficie Lorda SL per la destinazione produttiva.

2. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dal confine dell'area di intervento, se ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione, e 100 metri, sempre dal confine dall'area di intervento, se ricadenti negli altri ambiti.

11

Art. 7 – Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Il Documento di Piano indica le vocazioni funzionali degli Ambiti di Trasformazione (LR 12/05 art. 8 comma 2 e) nelle Schede d'Ambito (Allegato 1 alle presenti NdA), le cui destinazioni d'uso ammesse vengono determinate in dettaglio in sede di Piano Attuativo dell'AdT.

2. Il Piano delle Regole (LR 12/05 art. 10 comma 3 f) indica le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente, quelle ammesse.

3. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, terziaria e commerciale, direzionale, produttiva, ricettiva, agricola.

4. Per ogni categoria di destinazione d'uso, in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

Residenza:

- abitazioni urbane;
- abitazione di servizio all'attività;
- residenze collettive;
- servizi alla residenza e alla persona

Commerciale:

- attività relative alla vendita di merci, suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;

- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività para-commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- artigianato di servizio, connesso alla cura della persona e alla manutenzione di beni durevoli (centri benessere, centri di abbronzatura, estetista, acconciatore, palestre e fitness, centri assistenza tecnica, ecc.);
- distributori di carburanti e servizi accessori agli utenti (come definiti dall'articolo 82 comma j della L.r. 6/2010). Per questa destinazione d'uso si vedano in particolare le norme di dettaglio di cui all'art. 40.3 delle presenti norme.

Distribuzione

- logistica;
- spedizionieri.

Direzionale:

- uffici direzionali;
- banche, finanziarie, assicurazioni;
- studi professionali;
- ricerca e formazione.

Produttiva:

- attività di produzione di beni comprensiva dell'eventuale attività di vendita dei soli beni prodotti;
- attività di produzione di servizi (produttivo avanzato);
- attività artigianali;
- destinazioni complementari alle attività di produzione, quali residenza di servizio custodia (fino ad un massimo di 100 mq di SL), magazzini e depositi, servizi aziendali ed interaziendali, servizi per le attività produttive, uffici, servizi per il tempo libero funzionali all'azienda.

12

Logistica:

Ai sensi delle "Disposizioni specifiche per la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione - STTM 3" la funzione logistica costituisce esplicazione delle destinazioni produttiva, terziaria o commerciale in ragione dell'attività economica di cui costituisce segmento. Alla funzione logistica sono assimilate, per inferenza dettata dalla considerazione del carico insediativo generato, le attività di autotrasporto di merci e prodotti, le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, i data center.

Ricettiva:

- alberghi;
- motels;
- residence/case albergo;
- residenze assistite.

Agricola:

- capannoni agricoli e attrezzature per l'esercizio dell'attività agricola e/o attività florovivaistica;
- stalle e ricoveri per animali;

- residenze a servizio dell'attività agricola e di allevamento;
- attività multifunzionale a sostegno delle attività agricola.

5. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria.

6. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati in presenza di opere edilizie, comportano un aumento del carico urbanistico e quindi una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi indicati nella casistica che segue:

- da residenziale a commerciale = per SL superiore a 200 mq
- da residenziale a terziario = per SL superiore a 300 mq
- da produttivo a commerciale (ove consentito) = per SL superiore a 100 mq
- da produttivo a terziario (ove consentito) = per SL superiore a 200 mq
- da produttivo a residenziale (ove consentito) = per SL superiore a 300 mq

8. Tali aree da assoggettare a convenzione e da rendere alternativamente di proprietà pubblica, private di uso pubblico o regolate in uso, devono essere reperite nell'area di pertinenza oppure, in accordo con l'Amministrazione, in altra area e, se ciò si rivelasse impossibile o non conveniente per l'interesse pubblico, l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di tali aree, che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune.

9. per i cambi d'uso senza opere edilizie si rimanda alla normativa vigente.

13

Art. 8 – Raccordo con il Regolamento Edilizio ed il Regolamento di Igiene Tipo

1. Molte delle indicazioni relative agli aspetti di edilizi e requisiti di qualità dell'ambiente costruito sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che deve essere confrontato con le presenti NTA, oltre alla normativa vigente in materia, ai fini della corretta impostazione e legittimità degli elementi progettuali dei titoli abilitativi.

Capo IV – Vincoli e fasce di rispetto

Art. 9 – Fasce di rispetto stradale e autostradale

1. Le fasce di rispetto autostradale e stradale sono così individuate:

- La fascia di rispetto autostradale è indicata nella cartografia del Piano e costituisce il limite di edificazione verso l'infrastruttura. Non possono essere realizzati manufatti di qualsiasi tipo che costituiscano superficie coperta. La parte di superficie fondiaria ricompresa nella fascia di rispetto autostradale non può essere edificata ma contribuisce al calcolo degli indici e parametri di edificabilità sulla parte restante del lotto di proprietà non interessata da tale vincolo.
- Le fasce di rispetto stradale sono definite dal codice della strada in funzione della classificazione delle strade stesse e della condizione esterna o interna al centro abitato.

2. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

3. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo e nel rispetto del calibro di progetto della strada.

Art. 10 – Fascia di rispetto cimiteriale

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

2. Entro tale limite è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione; sono tuttavia ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Nella fascia di rispetto è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, di recinzioni nonché l'installazione, a titolo temporaneo su aree pubbliche, di chioschi per la vendita dei fiori, oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 11 - Area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

1. Aree nelle quali dovrà essere puntualmente verificata con il proprietario/gestore della linea la fascia di rispetto delle linee elettriche ai sensi del DPCM 8/7/2003.

2. Tale verifica dovrà essere certificata dal proprietario/gestore della linea e allegata alla pianificazione attuativa oppure, in assenza, al progetto edilizio per le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione.

3. La realizzazione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme.

4. All'interno delle fasce di rispetto non è consentita la destinazione residenziale, scolastica, sanitaria o comunque destinazione d'uso che comporti una permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore, come previsto dalla normativa vigente.

Art. 12 – Indicazioni normative e vincoli del PTR-PPR

1. Le indicazioni del PTR-PPR sono funzionali prevalentemente alla pianificazione provinciale e comunale ed assumono effetti diretti nei seguenti casi:

- Disciplina del Piano Paesaggistico Regionale: Art. 41 – Esame paesistico dei progetti.

Art. 13 – Indicazioni normative e vincoli del PTM – Ambiti agricoli strategici e STTM

1. Nella Tav. DP03B del Documento di Piano sono riportate le indicazioni del Piano Territoriale Metropolitanamente che hanno incidenza sul territorio comunale. Tali indicazioni sono funzionali prevalentemente alla pianificazione comunale ed hanno effetti diretti nei seguenti casi:

- Norme di Attuazione del Piano Territoriale metropolitano: Art. 42 - Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS (Ambiti Agricoli Strategici) e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica;
- Le Disposizioni specifiche per le Strategie Tematico- Territoriali Metropolitane ex articolo 7bis, comma 7, delle Norme di Attuazione del PTM. La conformazione ai contenuti prescrittivi di una STTM è obbligatoria e le correlative previsioni costituiscono contenuto prevalente ai sensi dell'art. 18 della LR 12/2005, in quanto specificazione di contenuti prevalenti del PTM.

2. L'edificazione negli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) è soggetta alla disciplina della Parte II Titolo III della LR 12/2005, e per il recupero degli edifici rurali dismessi è regolata dall'articolo 40 ter della LR 12/2005 e smi. Negli AAS è inoltre ammessa la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:

- a. aree a verde previste negli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale;
- b. infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della LR 9/2001 ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana;
- c. reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali individuate nei PGT vigenti oppure previste da variante urbanistica, previa valutazione positiva di compatibilità con il PTM;
- d. opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali.

3. Negli AAS si applicano le seguenti disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi:

- a. mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
- b. migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole;
- c. tutelare gli AAS e i territori limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d'impoverimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi;
- d. tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera e mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un'adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche;
- e. utilizzare gli AAS come trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con le aree protette, i siti della Rete Natura 2000, la rete verde e il verde urbano;
- f. perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenere la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari;

- g. tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l’inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
 - h. favorire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l’agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;
 - i. valorizzare le produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell’agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l’introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori;
 - j. potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali, didattici e culturali compatibili con quanto previsto dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 anche mediante l’individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l’attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri;
 - k. utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 e smi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico.
4. Con riferimento all’integrità e continuità del più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, dove sia riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali:
- a. mantenere l’assetto morfologico dei suoli, tutelare e rafforzare le funzioni generatrici di servizi ecosistemici, di equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche, e la conseguente tutela delle valenze paesaggistiche del territorio agro-naturale;
 - b. mantenere, o ricomporre dove necessario, la continuità del territorio rurale nelle zone di frangia urbana e dei fronti tra spazio urbanizzato e spazio rurale;
 - c. mantenere le aziende agricole insediate anche favorendo la diversificazione multifunzionale;
 - d. conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;
 - e. salvaguardare la leggibilità dell’orizzonte del paesaggio agrario e tutelare la percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica presenti;
 - f. conservare, nell’utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
 - g. inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;
 - h. garantire la funzionalità e l’efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio;
 - i. evitare l’installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati ed il loro immediato contesto, nonché con le visuali rilevanti. Per gli elettrodotti aerei esistenti si devono perseguire soluzioni di interramento.
5. Il PGT si conforma ai contenuti prescrittivi delle STTM: STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione; STTM 2 per la coesione sociale, i servizi

sovracomunali e metropolitani; STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

6. Le previsioni della STTM 1 in tema di ambiente e paesaggio rivolte a tutti i Comuni hanno efficacia prevalente, ai sensi dell'art. 18, II comma, lett. a), della LR 11 marzo 2005, n. 12.

7. Costituiscono contenuti prescrittivi, obbligatori e prevalenti per i soggetti che pianificano e intervengono sul territorio le misure previste dall'art. 35, comma 6 e 9, delle NdA del PTM in relazione ai Luoghi Urbani per la Mobilità, come definite con maggior dettaglio dalla STTM 2.

8. Costituiscono contenuti prescrittivi, obbligatori e prevalenti per i soggetti che pianificano e intervengono sul territorio (misure previste dall'art. 29 delle NdA del PTM):

- La funzione logistica costituisce esplicazione delle destinazioni produttiva, terziaria o commerciale in ragione dell'attività economica di cui costituisce segmento. Alla funzione logistica sono assimilate, per inferenza dettata dalla considerazione del carico insediativo generato, le attività di autotrasporto di merci e prodotti, le attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, i data center. Ove nella STTM 3 e nel quadro normativo del PTM si fa riferimento alla funzione logistica, il richiamo deve intendersi riferito anche alla attività assimilabili sopra menzionate.
- Le funzioni di cui al comma precedente possono essere insediate al ricorrere di coerenti previsioni urbanistiche comunali, nel rispetto delle disposizioni della STTM 3 e soggiacciono al regime di onerosità connotativo della destinazione specifica, con le maggiorazioni di legge.

Capo V – Disposizioni comuni geologiche

Art. 14 – Disposizioni riguardanti la componente geologica del PGT

1. le norme che seguono riguardano le condizioni di fattibilità operanti per tutto il territorio comunale e per tutti i documenti costitutivi del PGT, con riferimenti agli aspetti di valutazione dei rischi legati agli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici. La specifica cartografia di riferimento delle presenti norme è riportata all'interno del Documento di Piano.

Art. 15 - Aree di fattibilità di Classe 4a - Fattibilità con gravi limitazioni

1. Descrizione:

Area delle vasche volàno esistenti comprensiva della fascia di rispetto di 20 metri, misurati a partire dal ciglio stabile della scarpata delle vasche stesse. Aree classificate come "P3/H" dal PGRA.

2. Prescrizioni:

- a. La funzionalità della vasca esclude qualsiasi attività urbanistica.
- b. All'interno di tali aree sono consentite esclusivamente interventi volti ad una migliore funzionalità e stabilità degli invasi (ripristino morfologico delle scarpate e pulizia del fondo scavo, taglio della vegetazione infestante).
- c. Qualsiasi intervento di realizzazione/sistemazione di opere, manufatti ed infrastrutture inerenti le vasche dovranno essere condotte garantendo un elevato grado di tutela e salvaguardia dei comparti ambientali potenzialmente impattati. È preferibile l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica al fine di minimizzare gli impatti.

18

Art. 16 - Classe di fattibilità geologica 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

1. Descrizione:

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

Aree classificate come "P2/M" dal PGRA, ovvero: *“aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con tempi di ritorno superiori ai 100 anni) e / o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche”.*

2. Prescrizioni:

- a. Si prescrive la realizzazione, di sistemazioni idrauliche preliminari a qualsiasi intervento, al fine di aumentare le sezioni di deflusso.
- b. Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi edilizi su immobili esistenti consentiti che interferiscono direttamente sulle condizioni di pericolosità sono ammessi a condizione che la verifica di compatibilità idraulica degli interventi in progetto abbia esito positivo rispetto alle condizioni di pericolosità e di rischio esistenti; la verifica dovrà inoltre identificare eventuali variazioni delle caratteristiche idrodinamiche dell'inondazione indotte dagli interventi e, nel caso abbiano effetti negativi, definire gli interventi correttivi.
- c. È richiesta pertanto la redazione di uno studio di compatibilità idraulica e idrogeologica dell'intervento proposto.

- d. Lo studio di compatibilità idraulico ed idrogeologico dovrà necessariamente essere acquisito dalla Amministrazione comunale in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali.
- e. Per gli interventi edilizi su immobili esistenti che non interferiscono direttamente sulle condizioni di pericolosità es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza) e che non comportano aperture o variazione delle parti esterne, la verifica di compatibilità idraulica può essere sostituita da asseverazione del progettista o tecnico abilitato.
- f. Nell'ambito dell'asseverazione devono essere specificate le condizioni di pericolosità contenute nel PGT che coinvolgono l'immobile oggetto di intervento e che devono rimanere inalterate anche a seguito dell'intervento stesso. In relazione a tali condizioni, il soggetto attuatore, per il tramite dell'asseverazione, esclude da ogni responsabilità l'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dalle condizioni di pericolosità presenti e da quelle di vulnerabilità dell'immobile interessato.
- g. È vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e/o idonei accorgimenti edilizi; nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e/o con idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, resta vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone.
- h. È obbligatorio progettare e realizzare le trasformazioni consentite con modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica.
- i. È obbligatorio progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

3. Valgono le prescrizioni valide e comuni a tutte le classi di fattibilità ed estese quindi su tutto il territorio comunale, aventi carattere sismico, ambientale (compreso il rischio radon), geotecnico e di rispetto dei principi di invarianza idraulica-idrologica.

Art. 17 - Aree di fattibilità geologica 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

1. Descrizione:

Aree con limitata capacità portante dei terreni di fondazione e con possibile presenza di strutture polliniche nel sottosuolo. Si tratta di terreni limoso-argillosi aventi scadenti proprietà geotecniche e dotati di permeabilità molto bassa. Sono soggetti a dilavamento superficiale e ruscellamenti consistenti in occasione di eventi meteorici eccezionali. Falda freatica profonda.

2. Prescrizioni:

- a. Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
- b. Le scadenti proprietà geotecniche dei primi metri di terreno in questo settore del territorio comunale suggeriscono di imporre una attenta indagine geotecnica mediante la realizzazione di prove penetrometriche e scavi esplorativi (ed eventualmente sondaggi geognostici) per qualunque intervento che comporti una modificazione del terreno.
- c. Si prescrive la raccomandazione di evitare tombinature di canali, rogge e canalizzazioni dell'idrografia minore al fine di evitare l'instaurazione di eventuali sezioni di deflusso critiche, se non strettamente necessarie.

- d. È sconsigliata la realizzazione di pozzi perdenti vista la presenza di occhi pollini e la bassa/ nulla permeabilità dei terreni.
- e. Predisporre opportune difese dei manufatti a probabili fenomeni di dilavamento e ruscellamento superficiale.

Art. 18 – Aree di fattibilità geologica 3c – Fattibilità con consistenti limitazioni

1. Descrizione:

Area in bonifica ambientale: Ex cava Gera De Lucchi.

Nell'area è stata evidenziata una comprovata alterazione delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno. Il sito è oggetto di una procedura di bonifica secondo le procedure di cui al D.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

2. Prescrizioni:

- a. La bonifica in corso per l'area dell'ex cava esclude qualsiasi attività urbanistica.
- b. Al suo interno sono consentite esclusivamente gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza del sito.
- c. Resta consentito il solo taglio della vegetazione infestante volto a garantire l'accesso al sito.
- d. Sono vietate attività che comportano lo scavo e lo spostamento di materiale e/o la modifica morfologica del sito, se non quelle autorizzate dagli enti e inerenti la bonifica stessa.
- e. Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli e alla conclusione della bonifica.
- f. La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.
- g. L'area può presentare riempimenti e ripristini morfologici con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche.
- h. Le problematiche ambientali dell'area in esame comportano comunque la necessità di eseguire, anche dopo la conclusione della bonifica, per futuri interventi edificatori, una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà chimiche e geotecniche degli eventuali orizzonti litologici alterati dalle attività pregresse e/o dei terreni eventualmente riportati in sito per il ripristino dei luoghi.
- i. Solo dopo la conclusione della bonifica e l'ottenimento dello svincolo ambientale da parte degli Enti competenti, si potrà procedere al declassamento in classe 2 del sito.
- j. Resteranno valide le disposizioni comuni a tutte le classi di fattibilità ed estese quindi su tutto il territorio comunale, aventi carattere sismico, ambientale (compreso il rischio radon), geotecnico e di rispetto dei principi di invarianza idraulica-idrologica.

Art. 19 - Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni

1. Descrizione:

Aree soggette ad allagamenti individuate nello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" in funzione di differenti tempi di ritorno (Tr 10-50-100 anni) a causa dell'insufficienza della rete fognaria congiuntamente all'ingresso in fognatura delle acque meteoriche.

2. Prescrizioni:

- a. Ogni nuovo intervento dovrà essere supportato da approfondite analisi di fattibilità volte a valutare nel dettaglio gli impatti derivanti dall'interazione tra i possibili fenomeni di allagamento e l'opera in progetto. Si dovranno inoltre fornire ampie garanzie circa la mitigazione del rischio predisponendo opportune opere di drenaggio delle acque superficiali.
- b. La messa in opera, ed il successivo collaudo, degli interventi strutturali previsti nello Studio Comunale di gestione del rischio idraulico volti a eliminare o ridurre gli allagamenti riscontrati, potrà comportare un declassamento della classe di fattibilità, con conseguente ridefinizione del vincolo geologico, delle aree perimetrate.
- c. In attesa del completamento degli interventi strutturali previsti potranno essere adottati accorgimenti costruttivi volti a limitare il danneggiamento dei beni e delle strutture, a garantire la stabilità delle fondazioni ed a facilitare l'evacuazione delle persone e dei beni in concomitanza con un evento di allagamento.

Alcune delle misure che si potranno impiegare, da considerarsi un semplice riferimento tecnico, valido in linea generale, ma che potrà essere modificato caso per caso in rapporto alla specifica situazione dell'intervento da realizzare, vengono di seguito riportate sinteticamente.

- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture;
 - realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello di tirante previsto;
 - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
 - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
 - progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
 - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
- Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni;
 - opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione; qualora il calcolo idraulico non consenta di differenziare il valore della velocità nelle diverse porzioni della sezione, il grafico viene letto in funzione della velocità media nella sezione. Si intende che le condizioni idrauliche così definite si mantengano invariate su tutto il tronco a cavallo della sezione;
 - opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
 - fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.
- Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione;
 - uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
 - vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.
- Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
- Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei progettisti i risultati delle analisi idrauliche di dettaglio condotte nell'ambito dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico, in grado di fornire i valori puntuali delle altezze idriche per i diversi tempi di ritorno, da utilizzare come riferimento di base per le verifiche di compatibilità.

Art. 20 - Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

1. Descrizione:

Aree con buone capacità portante dei terreni di fondazione. Si tratta di terreni sabbioso-limosi aventi da discrete a buone proprietà geotecniche e dotati di permeabilità medio-bassa. Falda freatica profonda.

2. Prescrizioni:

- a. Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
- b. Le discrete/buone proprietà geotecniche dei primi metri di terreno in questo settore del territorio comunale impongono comunque una attenta indagine geotecnica mediante la realizzazione di prove penetrometriche e scavi esplorativi (ed eventualmente sondaggi geognostici) per qualunque intervento che comporti una modificazione del terreno.
- c. Si prescrive la raccomandazione di evitare tombinature di canali, rogge e canalizzazioni dell'idrografia minore al fine di evitare l'instaurazione di eventuali sezioni di deflusso critiche, se non strettamente necessarie.
- d. Determinare, tramite specifiche prove, la permeabilità dei terreni per valutare la possibilità o meno di disperdere le acque meteoriche nel terreno tramite pozzi perdenti.

22

Art. 21 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni di carattere sismico

1. È stato verificato come su tutto il territorio comunale per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta F_a superiore al valore di soglia corrispondente (1,4 per i suoli tipo B e 1,8 per i suoli tipo C). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica. Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03;

2. In alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C, e per i suoli tipo C si potrà passare alla categoria di suolo D.

3. Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta F_a inferiore al valore di soglia corrispondente (1,7 per i suoli tipo B e 2,4 per i suoli tipo C). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa. Non sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03.

Art. 22 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni di carattere ambientale

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

2. Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo, previa verifica dello stato di salubrità dei suoli mediante indagini preliminari, ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

3. Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti (la cui tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica), ristrutturazioni, cambi di destinazioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio d'attività, ad esempio nei seguenti casi:

- a. Nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- b. Subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- c. Cambi di destinazione d'uso;
- d. Ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione e rimozione di serbatoi interrati di combustibili.

4. Pertanto il parere sull'edificabilità risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Art. 23 – Protezione dall'esposizione al gas Radon

In merito all'obbligo di integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi (Legge Regionale 3 marzo 2022, n. 3) si rimanda all'Art. 72 del Regolamento Edilizio – “Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio di gas radon”.

Art. 24 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni relative alle aree idrogeologica-mente vulnerabili

1. La nuova carta della vulnerabilità, ottenuta come sintesi di tutte le informazioni già a disposizione del sottoscritto professionista è stata sovrapposta alla Carta di Fattibilità Geologica e delle Azioni di Piano senza modificazioni delle classi di fattibilità geologica definite in precedenza; la nuova carta della fattibilità è stata integrata con le prescrizioni valide per tutto il territorio comunale derivanti dalle sopra citate normative di riferimento relative alla vulnerabilità del primo acquifero in caso di nuove opere che possano comportare pericolo di inquinamento. Attualmente La Regione Lombardia non ha ancora definito con precisione il

tipo di metodo ufficiale da applicare per l'analisi della vulnerabilità ma è consigliata tuttavia un approfondimento geopedologico ed idrogeologico che può avvalersi dei criteri tipo DRASTIC, SINTACS o GOD.

Art. 25 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni relative alle zone di rispetto dei pozzi pubblici idropotabili

1. Nella zona di tutela assoluta è vietata qualsiasi attività, se non legata alle infrastrutture di servizio della stessa opera di captazione. Deve essere, ove possibile, opportunamente recintata e deve essere protetta dalle esondazioni dei corpi idrici limitrofi e provvista di canalizzazioni per il deflusso delle acque meteoriche.

2. Nella zona di rispetto sono vietate le attività a rischio citate al comma 4 dell'art. 94 D. Lgs. 152/06:

- a. dispersione di fanghi e 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 dell'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. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Disciplina delle zone di rispetto - Realizzazione di fognature.

Ai fini dell'applicazione del presente atto, per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private. I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- a. costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- b. essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento;
- c. ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento;
- d. in alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso

specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

- e. Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo;
- f. i progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

4. Disciplina delle zone di rispetto - Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a 'verde pubblico', ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa. Nelle zone di rispetto:

- a. per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibili inquinamenti della falda;
- b. le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni);
- c. non è consentita la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- d. non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- e. non è consentito l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

5. Disciplina delle zone di rispetto - Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate:

- a. le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate;
- b. lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- c. lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose;
- d. è vietato, nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed

- erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli;
- e. per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni);
- f. è opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.
6. Disciplina delle zone di rispetto - Pratiche agricole
- a. Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.
- b. È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".
- c. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".
- d. L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.
- e. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Art. 26 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi: Prescrizioni di carattere geotecnico

- a. Le limitate proprietà geotecniche dei primi metri di terreno per tutto il territorio comunale suggeriscono di imporre una attenta indagine geotecnica mediante la realizzazione di prove penetrometriche e scavi esplorativi (ed eventualmente sondaggi geognostici) per qualunque intervento che comporti una modificazione del terreno; in particolare diventa fondamentale conoscere le litologie presenti nello spessore di terreno interessato dalle fondazioni, il carico ammissibile sopportabile dal terreno, il piano di posa della fondazione, la profondità della falda acquifera, i possibili cedimenti ed eventuali fenomeni di liquefacibilità delle sabbie.
- b. Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le costruzioni". Ogni nuovo progetto edilizio che implichi la realizzazione di nuove opere di fondazione o modifica delle esistenti o incrementi del carico strutturale per più del 10% del carico esistente, dovrà essere redatto ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 e dovrà quindi essere corredato da una specifica indagine geologica e geotecnica direttamente eseguita con prove in sito (prove penetrometriche, scavi e/o sondaggi, indagini sismiche dirette).
- c. I risultati delle prove geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della banca dati geologica comunale. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato. Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e di

modifica del sottosuolo.

- d. La specifica relazione geologica, geotecnica e sismica avendo carattere propedeutico al progetto edilizio, dovrà essere consegnata al Comune assieme al progetto stesso e non solamente in ultima fase di consegna dei C.A.
- e. Per le aree, la cui morfologia risulta alterata dall'attività antropica pregressa, e laddove si presentano Come caratterizzate dalla presenza di riporto di materiale eterogeneo del quale non è possibile determinare né le proprietà geotecniche né l'entità degli spessori riportati, data l'indeterminatezza del materiale in oggetto, si rende necessaria la pianificazione di mirate indagini chimiche e geotecniche al fine di determinarne gli spessori e le proprietà geotecniche del suolo riportato e del primo sottosuolo.
- f. È sempre richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo.

Art. 27 – Disposizioni comune geologiche ed invarianza idraulica e idrologica

Ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., il nuovo regolamento edilizio disciplina le modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica secondo i criteri e i metodi stabiliti con il regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 e s.m.i.

Si rimanda per intero all' Art. 69 – “Invarianza idraulica e idrologica” del Regolamento Edilizio.

Titolo II - Norme specifiche del Documento di Piano

Art. 28 – Elaborati costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

DP00-PS-PR Norme di Attuazione del PGT

DP01 Relazione Generale

DP02 Relazione generale – fascicolo tavole

DP03 Schede AT

DP04 Strategie

DP05 Previsioni

DP06 Sensibilità paesaggistica

DP07 Verifica di compatibilità con il PTM

Art. 29 - Effetti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del DdP, relative ad aree private in esso contenute, acquistano efficacia sotto il profilo del consolidamento di diritti edificatori solo all'approvazione definitiva dei relativi Piani Attuativi.

Art. 30 - Durata del Documento di Piano

1. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, anche in funzione del sistema di monitoraggio dello stato di attuazione del PGT di cui al successivo art. 34.

28

Art. 31 - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione con apposita perimetrazione e ne regola l'attuazione attraverso le schede contenute nell'elaborato DP03 del DdP "Schede degli Ambiti di Trasformazione" e i criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 27.

2. Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a negoziazione in fase di approvazione dei relativi Piani Attuativi, anche in assenza di strumenti di programmazione negoziata ai fini di una semplificazione degli atti amministrativi, senza rinunciare tuttavia alle prerogative proprie del Comune i termini di conseguimento della migliore condizione attuativa degli indirizzi del Documento di Piano in termini di benefici pubblici.

3. La dotazione di aree per servizi minima è stabilita dall'articolo 5 delle presenti norme e, in ogni caso, per i singoli ambiti occorre che siano verificate le quantità di aree per servizi indicate nelle schede dei singoli ambiti contenute nell'elaborato DP03 del DdP "Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Art. 32 - Criteri di negoziazione per gli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) della LR 12/05, si prevede che, prima del deposito per l'approvazione della proposta di piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione secondo i criteri che seguono.

2. Preventivamente al deposito del PA e per garantire un più rapido confronto sulla soluzione ottimale di progetto urbano, dovrà essere presentata una proposta preliminare che contenga solo gli elementi essenziali per la valutazione della proposta e l'avvio della procedura negoziale.

3. La proposta definitiva dovrà essere l'esito di una fase di confronto fra privati e Comune che consenta di arrivare rapidamente alla migliore soluzione condivisa, tenendo conto dell'interesse pubblico e delle legittime aspettative dei proponenti, seguendo in particolare le indicazioni prescrittive contenute nelle schede dell'Elab. 02 del DdP e declinate attraverso una valutazione di complessiva sostenibilità urbana, ambientale ed economica che rispetti gli elementi fondamentali oggetto della VAS del PGT.

Art. 33 – Compensazione urbanistica e suo utilizzo negli Ambiti di Trasformazione

1. I diritti edificatori generati dagli ambiti di cui all'Art. 42 del Titolo III delle presenti norme, devono obbligatoriamente trovare compensazione, secondo le quantità indicate ed immodificabili, nei rispettivi Ambiti di Trasformazione a cui sono collegati.

2. La convenzione urbanistica dei Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione dovrà obbligatoriamente contenere e soddisfare tale principio di compensazione urbanistica, in luogo di quella economica, della cessione in proprietà pubblica degli ambiti di cui al comma precedente.

29

Art. 34 - Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

1. Ai sensi dell'art. 58 bis comma 1 della LR 12/05 e s.m.i., le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.

2. Il Regolamento Edilizio comunale contiene le specifiche di dettaglio relative all'invarianza idraulica e comunque nel rispetto del relativo Regolamento regionale.

3. I principi di cui al precedente comma 1 vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi.

4. Il Piano dei Servizi recepisce le infrastrutture pubbliche necessarie a tal fine individuate dallo Studio Comunale di Gestione del rischio idraulico

Art. 35 – Monitoraggio del PGT

1. Con cadenza biennale, a partire dalla data di approvazione della presente Variante generale del PGT, è istituito il monitoraggio dello stato di attuazione delle previsioni Piano al fine di un raccordo effettivo e permanente con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed il suo sistema di monitoraggio degli effetti del Piano sull'ambiente.

2. Il suddetto monitoraggio dell'attuazione del Piano è inoltre funzionale alla verifica dell'evoluzione degli interventi previsti dal Documento di Piano in rapporto alla validità temporale di questa componente del PGT ed alla sua concreta fattibilità nel rapporto con l'iniziativa dei privati, anche al fine di uno stimolo alla sua effettiva attuazione.

3. In relazione al precedente comma 2, qualora dopo due monitoraggi successivi non si fossero attivate le previsioni del DdP attraverso il convenzionamento dei Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione, l'Amministrazione dovrà valutare la possibilità di attivare anticipatamente il procedimento per una revisione di questa componente del PGT, indirizzando la pianificazione del DdP su ambiti alternativi a quelli inattuati.

Titolo III - Norme specifiche del Piano dei Servizi

Art. 36 - Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi - PdS

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

DP00-PS-PR Norme di Attuazione del PGT

PS01 Relazione e schede

PS02 Sistema delle attrezzature esistenti e in progetto

PS02.1 Servizi aree verdi

PS02.2 Servizi aree parcheggio

PS03 Rete ecologica

Art. 37 - Riferimenti normativi e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contempla l'alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della L.R. 12/05, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 38 - Componenti del Sistema dei servizi

Il Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:

- Attrezzature scolastiche (I)
- Servizi sociali e collettivi (C)
- Strutture amministrative (A)
- Poste e telecomunicazioni (PT)
- Strutture religiose (R)
- Strutture sportive (S)
- Servizi alle imprese (D)
- Verde pubblico (V)
- Attrezzature cimiteriali (CI)
- Parcheggi (P)
- Edilizia residenziale pubblica (EC)
- Servizi tecnologici (T)
- Piste ciclabili (PC)
- Rete Ecologica Comunale (REC)

Art. 39 - Norme generali per le aree per attrezzature e servizi

1. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici: di proprietà pubblica utilizzati per servizi; private e convenzionate; di interesse pubblico.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, in tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica ma ad un unico passaggio in Consiglio Comunale.
4. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che l'Amministrazione valuterà in relazione al tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.
5. Per la modalità di realizzazione e gestione di attrezzature pubbliche in funzione della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici si rimanda al Titolo VI delle presenti norme.

Art. 40 – Aree per servizi esistenti

1. Il PGT individua le aree per servizi e i servizi puntuali esistenti alla data di approvazione del presente PGT. Il loro elenco e classificazione è contenuto nell'elaborato "PS01 Relazione e schede".
2. All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiosa è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi. Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose.
3. Servizi per la Viabilità
E' consentita la costruzione di distributori di carburante, edifici pertinenziali e complementari all'impianto stesso, aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket, etc.) e di servizio (autolavaggio, officina, deposito, etc.) nel rispetto dei seguenti parametri:
IC = 15% (escluso le pensiline)
H = 4,00 m (escluse pensiline)
SUL = 200 mq
All'interno del lotto devono essere reperite aree da adibire nella misura del 20% a verde e nella misura minima del 20% a parcheggio pertinenziale. Tali aree devono essere opportunamente alberate con piante di alto fuso in ragione di almeno una ogni 50 m2 di superficie destinata a verde ed a parcheggio.
Per le tipologie e dimensioni delle insegne si fa espresso riferimento a quanto eventualmente stabilito dalle norme del Codice della Strada e dal Regolamento Edilizio; nel caso di insegne a bandiera possono essere derogati i limiti dimensionali previsti dal citato regolamento, verificando comunque la compatibilità delle stesse con le caratteristiche urbane ed ambientali della zona.

Per i distributori di carburante e per le stazioni di ricarica elettrica si veda anche il successivo art. 52.

Art. 41 – Aree per servizi previste

1. Le aree per servizi in compensazione con diritti edificatori hanno specifico indice di compensazione invariabile e sono regolati dal successivo articolo delle presenti Nda.

2. Il Piano delle Attrezzature Religiose di cui all'art. 72 della L.R. 12/'05 e s.m.i. è attivato secondo le modalità e nei casi previsti dal Capo III del Titolo IV della Legge Regionale stessa.

Art. 42 – Ambiti per servizi soggetti a compensazione con diritti edificatori connessi agli AT

1. Gli ambiti denominati V1-AT, V2-AT e V3-AT sono individuati ai fini della riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT previgente.

2. Devono avere una destinazione esclusivamente a parco urbano pubblico o verde pubblico di mediazione rispetto al contesto agricolo per ottemperare a tale effettiva riduzione del consumo di suolo. Possono contenere anche piste ciclabili e filari arborei di mitigazione paesaggistica degli adiacenti Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

3. La cessione in proprietà pubblica di tali ambiti nel contesto della convenzione dei Piani Attuativi dei rispettivi Ambiti di Trasformazione, così come normati dalle schede degli AT del DdP, determinano la seguente capacità edificatoria che deve essere obbligatoriamente ricadere nelle zone edificabili dei Piani Attuativi stessi:

- V1-AT e V2-AT = rispettivamente 2.617 Mq e 1.013 mq di SL con atterraggio nell'AT-1
- V3-AT = 652 Mq di SL con atterraggio nell'AT-2

33

Art. 43 - Contribuito dei privati alla realizzazione del sistema dei servizi

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Art. 44 – Modalità di cessione delle aree per la realizzazione dei servizi e monetizzazioni

1. La convenzione urbanistica dei Piani Attuativi, degli Strumenti di Programmazione negoziata, dei Permessi di Costruire Convenzionati e di qualsiasi intervento che preveda il calcolo e la cessione di aree per servizi, possono prevedere le seguenti modalità di convenzionamento:

- cessione in proprietà pubblica;
- asservimento in uso pubblico;

- regolamento d'uso pubblico.

2. La cessione in proprietà pubblica è preferibile quando si tratti di aree con una dimensione consistente, con forma regolare e utilizzabile per l'edificazione, libere da manufatti anche nel sottosuolo e che si configurino come entità direttamente accessibili dalle strade pubbliche. Negli altri casi è preferibile l'asservimento ad uso pubblico o il regolamento d'uso quando si tratti di attrezzature ricomprese in manufatti privati.

3. Il regolamento d'uso in luogo della cessione o asservimento deve essere compensata, in sede di convenzione, con una cifra commisurata all'utilità economica, anche potenziale e futura, derivante dall'assenza di una specifica servitù, seppure limitata dal regolamento che può prevedere termini temporali di validità e correlati alle destinazioni d'uso previste al momento della stipula della convenzione.

4. la cessione delle aree in proprietà o in uso e la sottoscrizione del regolamento d'uso devono avvenire inderogabilmente contestualmente alla stipula della convenzione, anche in assenza temporanea di frazionamenti, con la possibilità – da regolare in convenzione – di affidamento temporaneo ai privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi in alternativa totale o parziale è facoltà dell'Amministrazione in funzione di valutazioni motivate di interesse pubblico. Nei Piani Attuativi e negli Strumenti di Programmazione negoziate, in particolari quelli connessi agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è prevista di norma la cessione o asservimento in loco, salvo casi particolari e parziali.

6. Per le modifiche di destinazione d'uso con opere che determinino un aumento del carico urbanistico, secondo quanto indicato nell'artt. 5 e 7 delle presenti norme, per le destinazioni d'uso commerciali, ad esclusione dei singoli esercizi di vicinato, non è comunque possibile la monetizzazione della quota destina a parcheggi.

34

Art. 45 - Piste Ciclabili

1. L'individuazione nel PGT dei tracciati delle nuove piste e/o itinerari ciclabili definisce elemento di salvaguardia dalla realizzazione di strutture ed infrastrutture, pubbliche o private, incompatibili con tali tracciati in quanto interferenti con esse e/o che ne diminuiscano la fattibilità esecutiva.

2. I tracciati assumono valenza ai fini espropriativi con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica dell'infrastruttura stessa.

3. Ai sensi dell'Art. 37 comma 2 a) delle NdA del PTM, il Comune integra il censimento dei percorsi ciclabili esistenti e in progetto con un cronoprogramma degli interventi finalizzati alla loro riconnessione.

Art. 46 - Rete Ecologica Comunale e Rete Verde

1. La Rete Ecologica Comunale (REC) individuata nel Piano dei Servizi costituisce la declinazione locale del sistema delle reti ecologiche del PTCM e, seppure non delineando uno specifico areale, rimanda alle indicazioni di salvaguardia del PTCM.

2. L'ambito specifico "Rete Ecologica" del Piano delle Regole, derivante dagli elementi primari della Rete Ecologica Regionale, costituisce elemento di salvaguardia areale normato dal PdR stesso e dalle relative norme del PTR e PTCM.

3. L'attività agricola riguarda le ordinarie attività come disciplinate dalla normativa Regionale in materia, essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, ecc.) in particolare nei contesti più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni, negli ambiti del "Verde di frangia urbana - E2" del PdR.

4. La Rete Verde alla scala comunale è costituita principalmente dalla Rete Ecologica comunale e dalle risorse ambientali più puntuali, presenti e previste nel PGT. Partecipano quindi alla costituzione del sistema della Rete Verde:

- il corridoio ecologico principale a nord dell'autostrada;
- il corridoio ecologico secondario che si collega al varco N.22 del repertorio dell'Allegato 5 alle N.d.A. del PTM "Repertorio dei varchi della rete ecologica metropolitana";
- la "linea di connettività ambientale" intermedia, indicata nella tavola PS 03 "Rete ecologica comunale";
- le aree per servizi destinate a verde pubblico attrezzato e gli ambiti a verde in compensazione connessi agli AT;
- il sistema delle piste ciclabili esistenti ed in progetto.

5. Per gli interventi di miglioramento e riconnessione ambientale fra le componenti della Rete Verde di cui al comma precedente, si rimanda all'"Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)" del PTM, per la scelta delle soluzioni idonee e compatibili.

Art. 47 – Infrastrutture pubbliche necessarie per invarianza idraulica

Lo Studio Comunale di gestione del Rischio Idraulico individua le eventuali opere necessarie per tale scopo.

Art. 48 – Aree di degrado urbano e paesaggistico – Ex cava Gera del Lucchi

1. Si richiama integralmente il precedente Art. 18 delle presenti NdA.

2. Area per servizi per attività ludico-ricreativa e sociale ed assimilabile alla destinazione agricola, in quanto alla possibilità di coltivazioni per uso alimentare. Bonifica da adeguare alle destinazioni d'uso previste.

Titolo IV - Norme specifiche del Piano delle Regole

Capo I – Norme generali

Art. 49 - Elaborati costitutivi del Piano delle regole - PdR

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

DP00-PS-PR Norme di Attuazione del PGT

PR01 Relazione del Piano delle Regole

PR02 Relazione Consumo di Suolo e BES

PR03 Vincoli

PR04 Disciplina

PR05 Interventi NAF

PR06 Consumo di suolo

PR06 Bilancio Ecologico di Suolo

Art. 50 – Ampliamenti degli edifici esistenti nel PdR

1. Gli indici di edificabilità fondiaria (IF) prescritti dalle specifiche norme contenute nei singoli ambiti del PdR, possono essere superati, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità fondiaria (IF) o l'indice di copertura (IC) siano saturati o saturabili entro il limite di mq. 30. Tale ampliamento non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 30 di superficie lorda (SL) per unità immobiliare.

2. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di solo ampliamento, l'indice di edificabilità può essere superato ove tale indice di edificabilità sia saturato o saturabile entro il limite del 20% di superficie lorda di piano (SL). Tale ampliamento non potrà comunque superare il limite massimo complessivo del 20% di SL per unità immobiliari e va realizzato all'interno del fabbricato esistente senza modifica della sagoma dell'edificio.

3. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata anche in più volte se l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, ma sino alla concorrenza dei massimi sopra definiti e non può dare luogo a più di una nuova unità immobiliare né ad un edificio fisicamente separato da quelli principali in ampliamento.

4. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme d'ambito e generali relative alla distanza degli edifici dai confini, dai fabbricati, dalle strade e alla altezza massima (H), ad esclusione di superfici lorde (SL) recuperate all'interno delle sagome già conseguite.

5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto e ai beni storico-artistici monumentali;

5. Qualora analogo intervento di ampliamento sia già stato sfruttato nell'ambito della disciplina del previgente PGT, le quantità di cui al presente articolo sono ridotte alla metà;

Art. 51 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.

2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:

- Zone produttive e commerciali terziarie – D, CT1;
- edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo n° 42/2004;
- edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

3. Per la disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti si rimanda all'art. 64 della L.R. 12/05 e s.m.i. che si intende qui integralmente richiamato.

Art. 52 – Impianti stradali di distribuzione dei carburanti e ricariche elettriche

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dal Capo IV della L.R. 6/2010, come modificata dalla L.R. 34/2014 e dai Programmi regionali di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti.

2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 86 della L.R. 6/2010, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti.

3. L'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata nei Nuclei di Antica e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

4. Negli altri ambiti è consentita l'installazione di nuovi impianti per carburanti purché esterni al centro abitato, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.

5. Per gli impianti di stazioni di servizio esclusivamente per la ricarica elettrica, che non si configurino come semplici colonnine di ricarica nei parcheggi e fino all'emanazione di specifiche norme nazionali o regionali è consentita la loro localizzazione negli ambiti urbani, anche all'interno del centro abitato e sono comunque esclusi gli ambiti agricoli e di verde periurbano E1 ed E2.

5. Le attività di vicinato si intendono complementari all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti e delle stazioni di ricarica elettrica e pertanto ammesse, nel rispetto degli indici e delle regole di edificabilità della zona considerata.

Art. 53 - Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT

1. Gli ambiti individuati nella Tav. PR05 Disciplina del territorio come “Piani Attuativi Vigenti”, con convenzione stipulata prima dell’approvazione della presente Variante generale al PGT, mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione, usufruendo delle eventuali proroghe di legge.

2. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza da meno di due anni all’atto di approvazione della presente variante generale del PGT, senza che gli interventi edilizi previsti siano stati completamente realizzati, potrà essere richiesta la reiterazione del Piano Attuativo, da riapprovare secondo le norme di legge, e alle medesime condizioni della previgente convenzione, salvo diverse esigenze progettuali manifestate dall’Amministrazione Comunale, nell’interesse pubblico. In alternativa e sempre nel medesimo caso di scadenza temporale, può essere proposta una rinegoziazione degli aspetti progettuali della precedente convenzione, con i soggetti superstiti o aventi causa sopravvenuti in caso di parziale attuazione, in ogni caso alle medesime condizioni quantitative in termini di edificabilità e destinazioni d’uso della previgente convenzione e con un nuovo calcolo delle aree per servizi secondo le condizioni del PGT vigente all’atto della richiesta di rinegoziazione, tenendo conto delle aree per servizi già eventualmente cedute e/o monetizzate.

Capo II – Ambiti del PdR

Art. 54 – Nuclei di Antica Formazione – NAF

1. Definizione

Tessuto edificato del centro storico definito dal perimetro dell’ambito dei Nuclei di Antica Formazione.

2. Obiettivi

Conservazione dei caratteri complessivi del nucleo antico e promozione della sua riqualificazione in termini fisici e di uso.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio diretto (PdC, SCIA, ecc.) o tramite Piani Attuativi volontari.

Le categorie massime di trasformazione ammesse sono individuate, per ogni edificio, nell’apposita tavola grafica del PdR.

4. Parametri

Come esistente.

5. Destinazioni d’uso escluse

Attività produttive, commercio all’ingrosso, medie e grandi strutture di vendita, agricola

6. Indicazioni per la salvaguardia del coordinamento dei prospetti delle cortine

Al fine di garantire una coerenza compositiva delle cortine edilizie e delle corti del NAF, in caso di riorganizzazione complessiva dei prospetti su strada e sulle corti, sia in termini geometrici che materici, delle aperture e degli elementi significativi delle facciate (balconi, ballatoi, oscuranti, gronde, ecc.), gli interventi sono soggetti alla preventiva valutazione di Impatto

Paesistico da parte del Responsabile del Procedimento, secondo quanto previsto al comma 5 dell'art 39 del PPR.

A questo scopo dovranno essere rappresentate porzione significative anche del contesto ai margini dell'intervento proposto, per consentire una valutazione della coerenza della proposta con la cortina stessa.

7. Ampliamenti in deroga

È ammesso l'ampliamento della Superficie Lorda (SL) all'interno della sagoma del fabbricato.

8. Tipi di intervento ammessi con riferimento alla carta delle "Modalità di intervento nei NAF" Tav. PR04 Modalità di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione:

- **modalità d'intervento 1 "Beni di rilevanza storica, architettonica ed ambientale"**: riguarda gli edifici vincolati ex artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/04. Gli interventi ammissibili, comunque rientranti nel limite del restauro conservativo, sono quindi sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per gli interventi edilizi;
- **modalità d'intervento 2 "Edifici di valore storico, architettonico ed ambientale"**: riguarda gli edifici che, pur non essendo vincolati, presentano caratteristiche tipologiche e morfologiche di interesse documentale che devono essere salvaguardate. L'intervento ammesso ordinariamente è fino al limite dell'intervento di restauro e di risanamento conservativo di cui al comma 1.c dell'art. 3 del DPR 380/01. In casi particolari e documentati di particolare degrado statico e materico del fabbricato, da valutare preventivamente con L'Ufficio Tecnico Comunale, sarà consentita la parziale o totale ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1.d del suddetto art. 3, tuttavia nel rispetto degli elementi compositivi dei prospetti presenti nella cortina edilizia di appartenenza;
- **modalità d'intervento 3 "Edifici del tessuto storico consolidato"**: riguarda gli edifici del tessuto storico consolidato che, generalmente, hanno già subito trasformazioni che ne hanno parzialmente alterato il carattere originale, ma nei quali è ancora ravvisabile una traccia dell'originale impianto morfologico ed urbanistico. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1.d dell'art. 3 del DPR 380/01, con riferimento alle limitazioni per le zone omogenee A, a cui i NAF sono assimilati;
- **modalità d'intervento 4 "Edifici incongrui e morfologicamente incoerenti al contesto storico"**: riguarda gli edifici ritenuti incongrui o morfologicamente incoerenti con il contesto storico in cui si trovano. È ammessa la demolizione con ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime se la ristrutturazione urbanistica contribuisce ad una migliore leggibilità degli elementi storici del contesto e ad una migliore composizione urbana rispetto al alla presenza del fabbricato esistente ed incoerente.

Art. 55 – Ambiti prevalentemente Residenziali Omogenei – RO

1. Definizione

Parti dell'urbanizzato prevalentemente residenziale già edificato o semi saturo.

2. Obiettivi

Completamento a verifica dell'indice fondiario rispetto ai lotti come definiti al precedente art. 2 comma 46.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio diretto (PdC, SCIA, ecc.) o tramite Piani Attuativi volontari.

4. Parametri

IF = 0,33 mq/mq di SF

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPF = 40% di SF

H = 8,0 m

5. Destinazioni d'uso escluse

- attività produttive;
- commercio all'ingrosso;
- medie e grandi strutture di vendita;
- attività agricola.

Art. 56 – Ambiti Residenziali di Completamento – RC

1. Definizione

Porosità del tessuto urbano consolidato da completare con interventi prevalentemente residenziali.

2. Obiettivi

Completamento del tessuto residenziale nel territorio urbanizzato con la contestuale realizzazione di aree per parcheggi pubblici o verde pubblico di vicinato nei casi di interesse pubblico.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio attraverso Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) che dovranno verificare l'eventuale necessità di esecuzione di urbanizzazioni primarie, rispetto alla presenza/sostenibilità delle urbanizzazioni esistenti.

4. In funzione dell'incremento del carico urbanistico, devono essere verificate le aree per urbanizzazione secondaria, eventualmente da cedere in loco se ritenute utili all'interesse pubblico, o da monetizzare in caso di lotti di piccole dimensioni o interclusi.

5. Destinazioni d'uso escluse

- attività produttive;
- commercio all'ingrosso;
- medie e grandi strutture di vendita;
- attività agricola

6. Parametri

IT = 0,25 mq/mq di ST

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPT = 40% di ST

H = 8,0 m

7. Non sono soggetti ad obbligo di interventi unitari su tutto l'ambito e le singole proprietà possono operare autonomamente, salvo i casi determinati dalla necessità di realizzare opere

di urbanizzazione primaria che interessino più lotti: in questo caso occorre la partecipazione alla convenzione delle proprietà interessate.

Art. 57 – Ambiti Residenziali con Progetto Unitario – RU

1. Definizione

Ambiti inedificati di maggiore dimensione nel territorio urbanizzato da assoggettare a Piano Attuativo.

2. Obiettivi

Completamento del tessuto residenziale nel territorio urbanizzato con la contestuale realizzazione di aree per parcheggi pubblici o verde pubblico di vicinato, con cessione in loco delle aree per servizi, con esclusione della possibilità di monetizzazione per la componente dei parcheggi.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio attraverso preventiva approvazione di Piano Attuativo.

4. Parametri

IT = 0,27 mq/mq di ST

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPT = 40% di ST

H = 10,5 m

5. Destinazioni d'uso escluse

- attività produttive;
- commercio all'ingrosso;
- medie e grandi strutture di vendita;
- attività agricola.

41

Art. 58 – Ambiti Residenziali di Rigenerazione – RR

1. Definizione

Ambiti edificati in zona residenziale con presenza di edifici con destinazioni incongrue o dismessi.

2. Obiettivi

Sostituzione volontarie di fabbricati con destinazioni incongrue e dismessi con il tessuto residenziale.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio attraverso Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) che dovranno verificare l'eventuale necessità di esecuzione di urbanizzazioni primarie, rispetto alla presenza/sostenibilità delle urbanizzazioni esistenti.

4. Parametri

IT = 0,35 mq/mq di ST è comunque fatta salva la SL esistente

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPT = 40% di ST
H = 10,5 m

6. Destinazioni d'uso escluse

- attività produttive;
- medie e grandi strutture di vendita;
- commercio all'ingrosso;
- attività agricola.

4. Al fine di incentivare questi interventi di rigenerazione, oltre ad un indice territoriale maggiore alla media, le aree per urbanizzazione secondaria saranno calcolate al 50% rispetto ai parametri ordinari, eventualmente da monetizzare.

5. Potranno essere utilizzati tutte le incentivazioni riconosciute dalla normativa regionale per gli ambiti di rigenerazione urbana.

Art. 59 – Ambiti produttivi di completamento – D

1. Definizione

Comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono fabbricati o aree produttive esistenti e dove si intende mantenere l'attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

2. Obiettivi

Insedimento e consolidamento di strutture per:

- a) impianti artigianali e industriali;
- b) depositi e magazzini;
- c) uffici direzionali e strutture commerciali connessi con l'attività produttiva;
- d) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del solo settore non alimentare per la vendita al dettaglio di prodotti complementari a quelli di propria produzione;
- e) uffici tecnici di progettazione, laboratori di ricerca e sperimentazione;
- f) attività sportive al coperto.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio diretto.

4. Parametri

IF = 1,00 mq/mq di SF

IC = 0,60 mq/mq di SF

IPF = 15% di SF, fatto salvo quanto previsto del regolamento locale di igiene e dall'invarianza idraulica

H = 12,50 m, esclusi i volumi tecnologici;

5. Destinazioni d'uso escluse

- residenza, salvo una quota residenziale massima nella misura di 150 m² e le abitazioni possono essere adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda e/o del personale dipendente addetto alla custodia degli impianti;

- fabbricazione di calce e raffinerie di petrolio, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;
- centri commerciali;
- altre attività commerciale e similare per apertura, trasferimento od ampliamento, ad esclusione dell'artigianato di servizio che è comunque consentito. Sono fatte salve le attività commerciali e similari esistenti ed operanti, per le quali non è consentito l'ampliamento;
- trasporti terrestri, movimentazione merci e magazzinaggio, attività delle agenzie di trasporto;
- intermediazione finanziaria e monetaria, assicurazioni e fondi pensioni, attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie;
- attività del gioco d'azzardo;
- agricola.

In queste zone non sono consentiti insediamenti di attività produttive che utilizzino sostanze inquinanti, definite di 1° classe dal TU delle Leggi Sanitarie, gli impianti dovranno essere altresì attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dai materiali solidi e liquidi di rifiuto. Gli impianti di trattamento dei rifiuti a seguito di autorizzazione unica ex art. 208 comma 6, d.lgs. n. 152 del 2006 svolgeranno l'attività rigorosamente nei limiti qualitativi, quantitativi e temporali consentiti dall'AUA stessa. In sede di Conferenza di Servizi per il rilascio dell'AUA, il Comune richiede specifiche azioni di mitigazione ambientale connesse all'insediamento di tale attività relativa al trattamento dei rifiuti.

6. Edifici in ambito D con possibilità di diverse destinazioni d'uso

Gli edifici così individuati nella tavola "PR 04 Disciplina del territorio" potranno avere una destinazione per servizi di interesse generale o assimilati a seguito di specifica convenzione con il Comune di Trezzano Rosa.

43

Art. 60 – Ambiti Commerciali e Terziari esistenti e di completamento – CT1

1. Definizione

Comprendono le parti di territorio con edifici commerciali e terziari esistenti.

2. Obiettivi

Consolidamento destinazione commerciale terziaria.

3. Tipi di intervento ammesso

Intervento edilizio diretto, salvo l'apertura di nuove Medie Strutture di Vendita (MSV) che è obbligatoriamente soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato fra i 150 e 500 mq di superfici di vendita ed all'approvazione di preventivo Piano Attuativo da 501 a 1.500 mq di superficie di vendita.

4. Destinazioni d'uso escluse

- residenza salvo l'edificazione della sola abitazione del personale di custodia o della proprietà, per un massimo di 150 m² di SIp;
- attività produttive;
- attività agricola.

5. Parametri

IF = 1,00 mq/mq di SF

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPF = 15% di SF

H = 10,00 m, esclusi gli eventuali volumi tecnici

6. Per eventuali ampliamenti di strutture commerciali esistenti, fino alla saturazione dell'indice del lotto, si procede attraverso Permesso di Costruire Convenzionato per la verifica complessiva delle aree per servizi di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Art. 61 – Ambiti Comm.li e Terziari con presenza res.le esistenti e di completamento – CT2

1. Definizione

Comprendono le parti di territorio con edifici commerciali e terziari esistenti, con presenza di residenza.

2. Obiettivi

Consolidamento destinazione commerciale, terziaria e residenziale.

3. Tipi di intervento ammesso

Intervento edilizio diretto, salvo l'apertura di nuove Medie Strutture di Vendita (MSV) che è obbligatoriamente soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato fra i 150 e 500 mq di superfici di vendita ed all'approvazione di preventivo Piano Attuativo da 501 a 1.500 mq di superficie di vendita.

4. Destinazioni d'uso escluse

- attività produttive;
- attività agricola.

4. Parametri

IF = 1,50 mq/mq di SF di cui max 0,50 da destinare alla residenza

IC = 0,50 mq/mq di SF

IPF = 15% di SF

H = 12,00 m

Art. 62 - Ambiti agricoli - E1

1. Definizione

Ambiti prettamente agricoli del territorio comunale.

2. Obiettivi

In relazione all'art. 61 della L.R. 12/'05 questi ambiti sono regolati dagli articoli del Titolo III della legge medesima e tali articoli si intendono qui integralmente riportati.

E' comunque consentita la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

3. Tipi di intervento ammessi

Intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire.

4. Parametri

La capacità edificatoria ai fini agricoli è definita dall'art. 59 della L.R. 12/'05.

Ai fini della salvaguardia del paesaggio agricolo, le altezze dei fabbricati sono limitate a:
2 piani fuori terra per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
H = 9,50 m per le attrezzature e infrastrutture agricole, salvo dimostrate necessità tecnologiche.

Per gli edifici di piccole dimensioni di cui al precedente comma 2 valgono i seguenti parametri:
Un singolo fabbricato accessorio ogni lotto di proprietà di cui al precedente art. 2 comma 46;
SCOP = massimo 10 mq
H = 2,50 m

5. Destinazioni d'uso escluse

Tutte le destinazioni non contemplate dalla normativa vigente come compatibili con l'attività dei soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/'05.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso extra agricole legittime e preesistenti alle presenti norme.

Nelle zone agricole è di norma sconsigliata la realizzazione di recinzioni fisse, per le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno solo nei casi di lotti edificati o adibiti ad attività florovivaistica e per una superficie di stretta pertinenza.

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

45

Art. 63 – Ambiti di verde agricolo di frangia urbana - E2

1. Definizione

Ambiti ineditati in adiacenza al tessuto consolidato.

2. Obiettivi

In questi ambiti è consentita l'attività agricola tuttavia senza le possibilità di edificazione di cui al Titolo III della L.R. 12/'05, a tutela dell'adiacente destinazione residenziale.

E' comunque consentita la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

3. Parametri

Per gli edifici di piccole dimensioni di cui al precedente comma 2 valgono i seguenti parametri:
Un singolo fabbricato accessorio ogni lotto di proprietà di cui al precedente art. 2 comma 46;
SCOP = massimo 10 mq
H = 2,50 m

Per le recinzioni si veda la norma di cui al precedente articolo degli ambiti agricoli.

Art. 64 – Aree boscate

1. Definizione

Il concetto di bosco, la relativa definizione e consistenza giuridica ed urbanistica sono da ricondurre alla L.R. 31/2008 e s.m.i.

2. Obiettivi

Per le attività pertinenti e le modalità di trasformazione ai fini agricoli, valgono le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale;

3. Parametri

Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro-forestale;

4. L'individuazione delle aree boscate rappresentata graficamente sulle tavole del PGT è indicativa e non prescrittiva: valgono le definizioni di bosco ai sensi di legge e i relativi accertamenti in fase di eventuale intervento di trasformazione, se ammissibile.

Art. 65 – Ambiti per la viabilità, strade pubbliche e private - AV

1. Definizione

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli e dei pedoni e la realizzazione di attrezzature stradali.

2. Obiettivi

In queste zone, oltre alle opere stradali propriamente dette ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, viali alberati e in generale arredi stradali.

3. Parametri

I calibri delle carreggiate e le sezioni stradali complessive sono quelle definite dal Codice della Strada in funzione della classificazione della strada stessa.

4. Strade private

E' vietato aprire strade private senza il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione dovrà prescrivere l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza non inferiore a 6 m al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Tutti gli edifici da realizzare in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme, distanze comprese, come se fossero collocati su una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

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

Art. 66 – Ambiti incongrui del PTM nel tessuto urbanizzato

1. Definizione

Parti del tessuto urbanizzato consolidato ricompresi dal PTM negli “Ambiti agricoli di rilevanza paesistica”.

2. Obiettivi

Evitare aggravii procedurali in ambiti di incoerenze cartografiche con strumenti sovraordinati.

In questi ambiti già edificati e non riconducibili ad ambiti agricoli si applicano le modalità di intervento e di procedimento autorizzativo degli ambiti di appartenenza nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Art. 67 – Corridoio Ecologico primario

1. Il PGT conferma e definisce l’area individuata dal PTM della Città Metropolitana di Milano come corridoio ecologico primario.

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

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

TITOLO V – Norme per il commercio

Art. 68 - Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali.

Art. 69 - Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- a) le attività relative alla vendita di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
- b) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- c) le attività paracommerciali;
- d) le attività di commercio all'ingrosso;
- e) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.

2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
- l'accesso al pubblico.

3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e strutturalmente collegati all'area di vendita.

4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale.

5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri,

musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).

7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

8. Non si considerano a destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altre attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio, le attività paracommerciali di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, i laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto dal pubblico, centri di telefonia/internet, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sala scommesse o simili) e le attività di noleggio di beni mobili registrati e no.

Art. 70 - Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita dall'Art. 2 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.

2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:

- a) i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- b) i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- c) i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;
- d) l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
- e) gli spazi antistanti i mobili cassa.

50

5. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

6. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita. Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SL:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;

- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al presente comma, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

7. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.

8. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.

9. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art. 66 e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

10. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

11. Per **Parco Commerciale** si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, inseriti in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e intrattenimento. Il parco commerciale dovrà essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, collegate alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

12. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 10, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici dovranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

13. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 8, o di Parco Commerciale, di cui al comma 11, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito.

14. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, generalmente presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

15. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

Art. 71 - Categorie di destinazioni d'uso commerciali

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:

- **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq;
- **media struttura di vendita di prossimità – MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq;
- **media struttura di vendita di rilevanza locale – MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 601 mq e 1.500 mq;
- **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

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

3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previsti nella misura definita all'Art. 5 delle presenti norme.

Art. 72 - Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 1.500 mq di superficie di vendita.

2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella pre-esistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 49), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale nonché la possibilità di trasformare tutta la SdV regolarmente assentita in SdV di vendita al dettaglio (configurando, eventualmente, l'attività come MSV purché ciò non ecceda il dimensionamento massimo previsto per le MSV2).

3. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno degli ambiti appositamente individuati nelle tavole di azionamento. Gli edifici, dismessi e/o degradati e/o sottoutilizzati alla data di adozione del presente Piano, possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita.

4. La proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita MSV dovrà essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- valutazione di impatto sul sistema socio-economico;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
- valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco.

7. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui all'articolo 66.

Art. 73 - Grandi strutture di vendita

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita.

2. Considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'ampliamento e/o l'accorpamento di grande struttura di vendita è comunque sempre subordinato alla approvazione di uno strumento attuativo.

3. L'ampliamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, è possibile a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano ridotta la quantità complessiva comunale di standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione di parcheggi derivante dall'ampliamento accorpamento sia reperita in loco.

Art. 74 - Requisiti generali degli spazi commerciali

Requisiti strutturali ed organizzativi: aree di carico/scarico e servizi

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

2. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 1.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.

4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

5. Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

6. Negli interventi attuati mediante piano attuativo o strumento di programmazione negoziata, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:

- l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
- la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SL.

Requisiti di parcheggio

7. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 6 delle presenti norme.

8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana e paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

9. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta ogni 5 posti auto.

Art. 75 - Situazioni esistenti

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

2. E' ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – S02 Norme di Attuazione.

3. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 66 Per le MSV2 esistenti l'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita già autorizzata.

4. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 4, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

TITOLO VI – Norme per le emergenze ambientali

Art. 76 – Contenimento dei consumi idrici potabili

1. Al fine del contenimento dei consumi idrici potabili è obbligatorio prevedere:
 - a. irrigazione di campi sportivi pubblici e privati con pozzi di prima falda e/o cisterne per il recupero acqua piovana;
 - b. realizzazione di aree verdi pubbliche, sia aiuole che giardini, il più possibile come “dry gardens”, con tappezzanti ed essenze a basso fabbisogno idrico e utilizzando tecniche progettuali proprie dello “Xeriscaping”;
 - c. installazione di limitatori di pressione negli impianti civili, pubblici e privati, ed industriali;
 - d. installazione di telo galleggiante per piscine per limitare l’evaporazione.

Art. 77 – Mitigazione delle isole di calore

1. Al fine della mitigazione delle isole di calore, nei parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere prevista la dotazione, distribuita in modo uniforme sulla superficie, di almeno un albero ogni cinque posti auto.

Art. 78 – Opere di mitigazione con essenze vegetali

1. tutte le opere di mitigazione con essenze vegetali dovranno essere realizzate con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali” del PTM.