

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



variante parziale del
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Legge regionale n°12 del 2005

NORME D'ATTUAZIONE
DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I

APRILE 2014

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:

architetto Alfredo Viganò, architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.

Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra

Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi

Variante parziale a cura dell'architetto Cecilia Tangari

N.B.

Le modifiche o integrazioni a seguito della Variante riportano il testo *riquadrate* in *corsivo* e di *colore rosso*

INDICE

1.- Caratteristiche, contenuti, efficacia del Piano di Governo	pag. 3
2.- Conformità agli studi e ai piani di settore	pag. 4
3.- Definizione degli indici urbanistici	pag. 3
4.- Aree di pertinenza e applicazione degli indici di piano	pag. 8
5.- Tipologia degli interventi previsti dal P.G.T.	pag. 9
6.- Modalità d'attuazione del P.G.T.	pag. 9
7.- Posti auto pertinenziali	pag. 10
8.- Opere di urbanizzazione primaria	pag. 11
9.- Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 12
9.- SCHEDA "A"	pag. 14
10.- Costruzioni in contrasto con il P.G.T.	pag. 15
11.- Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione	pag. 16
12.- Norme commerciali	pag. 16
13.- Prevenzione dell'inquinamento acustico – criteri procedurali	pag. 16
14.- Provvedimenti relativi al conseguimento dell'obiettivo di "invarianza idraulica"	pag. 17
15.- Norma generale relativa ai sottotetti	pag. 17

16.- Recinzioni

pag. 17

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Titolo è parte integrante del Piano delle Regole, e come questo sempre modificabile, ma comprende definizioni e norme che sono la base regolamentare, dei tre strumenti del Piano di Governo del Territorio: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

1.- Caratteristiche, contenuti, efficacia del Piano di Governo del Territorio

1.1- Il Piano di Governo del Territorio (di seguito indicato con la sigla P.G.T.) regola l'attività di uso e trasformazione del territorio comunale di Concorezzo allo scopo di promuovere lo sviluppo economico e sociale dei residenti del comune in coerenza con i seguenti principi:

- .- migliorare le condizioni di abitabilità e delle relazioni sociali;
- .- perseguire la qualità e sostenibilità degli interventi;
- .- minimizzare il consumo di suolo valorizzando le risorse ambientali;
- .- salvaguardare i valori architettonici, storici e della memoria locale;
- .- tutelare il benessere degli abitanti anche mediante l'adeguamento e la qualificazione dei servizi alla persona.
- .- perseguire tali obiettivi facendo partecipare l'iniziativa privata al loro raggiungimento, anche mediante una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata al principio della massima equità possibile.

1.2.- Il P.G.T. è costituito da: il Documento di Piano (di seguito denominato con la sigla DP), il Piano dei Servizi (di seguito denominato con la sigla PS), il Piano delle Regole (di seguito denominato con la sigla PR).

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute negli strumenti generali (DP, PS, PR), ancorché essi abbiano termini di validità differenti.

I privati partecipano con le loro proposte e indicazioni alla formazione degli strumenti di governo, nelle forme e modalità previste dalla legge regionale 12/2005; le proposte dei privati devono essere conformi agli obiettivi del piano ed alle esigenze di sviluppo equilibrato e sostenibile di cui all'art. 2, punto 3 della stessa legge.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, o per decisione dell'Amministrazione Comunale, le sue previsioni conservano valore di indirizzo fino alla approvazione di un nuovo strumento; la riformulazione degli strumenti principali del P.G.T. (DP, PS, PR) deve avvenire con coerente riferimento ai contenuti degli altri strumenti di governo ancora vigenti.

1.3.- Il P.G.T. di Concorezzo ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovraccomunali, in particolare con il Piano Territoriale Paesistico della Regione e col Piano Territoriali di Coordinamento provinciale che, fatte salve le previsioni aventi valore prevalente e vincolante, hanno comunque efficacia di orientamento e indirizzo,

Il P.G.T. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica e redatto con riferimento alle sue risultanze.

1.4.- Il P.G.T., nelle sue diverse articolazioni, definisce e regola:

- .- mediante il Documento di Piano, le azioni di trasformazione di rilevanza strategica da attuarsi nel quinquennio di validità;
- .- mediante il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici e le modalità d'intervento sulle parti edificate e sulle aree agricole;
- .- mediante il Piano dei Servizi gli interventi necessari e programmati per migliorare, anche sotto l'aspetto prestazionale, la dotazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico, ivi comprese le aree a verde pubblico o privato che hanno rilevanza naturalistico-ambientale e costituiscono corridoi ecologici e/o di connessione fra territorio edificato e aree agricole.

Il P.G.T. inoltre individua anche le aree non soggette a trasformazione e quelle nelle quali l'uso del suolo è limitato al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici e monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (p. es. falda idrica), di particolari impianti e infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative, o da normative di piani-progetti sovraordinati, queste ultime, se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto, prevalgono sul P.G.T.

1.5.- Validità degli elaborati del P.G.T.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali che comunque prevalgono sul P.G.T.

Nel caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. prevalgono le previsioni del Piano dei Servizi che hanno caratteristiche di pubblica utilità, mentre le previsioni del Piano delle Regole, con valore conformativo, prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente sui Piani Attuativi, e le direttive di indirizzo hanno valore orientativo.

Rispetto ai Piani di settore le norme del P.G.T. prevalgono se più restrittive.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del P.G.T. nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

2.- Conformità agli studi e ai piani di settore

Per tutti gli interventi pubblici e privati la fattibilità è valutata anche con riferimento agli strumenti e piani settoriali: Piano urbano dei Servizi in sottosuolo (PUGGS) e Classificazione acustica del territorio comunale, Piano del Commercio, Classificazione geologica, idrogeologica e sismica.

Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di rischio idraulico si applicherà quanto prescritto dalla specifica zonizzazione, ai sensi del DGR 11/12/2001 n° 7/7365.

Inoltre Il Piano di Governo del Territorio acquisisce come parte integrante lo studio redatto ai sensi della Legge della Regione Lombardia, 24 novembre 1997, n° 41, che definisce i criteri e gli indirizzi di tutela relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale e individua per l'intero territorio comunale le "classi di fattibilità geologica", le "classi di pericolosità sismica" e gli ulteriori vincoli e limitazioni, le aree di salvaguardia dei pozzi per l'acqua potabile, con le relative prescrizioni riguardanti l'esecuzione di opere edilizie e la trasformazione dei suoli nelle diverse parti del territorio.

3.- Definizione degli indici urbanistici

St = superficie territoriale

Nel caso di intervento di trasformazione edilizia previsto dal Piano delle Regole attuato con intervento diretto, o mediante uno strumento urbanistico esecutivo convenzionato, comunque denominato, la superficie territoriale di pertinenza, ancorché non specificamente individuata negli elaborati grafici, è quella che comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e quelle destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di competenza dell'intervento, nonché alla viabilità di diretto interesse o comunque necessaria ai fini di garantire la migliore accessibilità all'area fondiaria e la formazione, ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale, di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

Nel caso di interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Documento di Piano sono comprese nella superficie territoriale, oltre alle aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria, tutte le aree per i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico e quelle per l'urbanizzazione primaria individuate all'interno del perimetro dell'ambito d'intervento, nonché tutte le aree, eventualmente non individuate, che siano ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale per la piena attuazione degli obiettivi di interesse specifico della trasformazione; oltre a queste sono da intendersi comprese nella superficie territoriale anche le aree esterne attinenti ad interventi di interesse generale che siano comunque necessarie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, per garantire una adeguata qualità funzionale e ambientale dell'intervento.

Sono da escludere ai fini del computo della superficie territoriale: le aree e gli spazi che siano già di proprietà pubblica, o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sf = superficie fondiaria (mq)

E' la parte di superficie territoriale di specifica pertinenza degli edifici. Essa quindi è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria previste o esistenti e per le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico (standard).

Nel **Documento di Piano** si definisce **Sf netta** la superficie che si ottiene al netto oltre che delle aree relative alle infrastrutture per la mobilità anche delle aree individuate graficamente come aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard), qualunque sia la loro dimensione, oppure, in assenza d'individuazione grafica, la superficie che si ottiene togliendo dalla superficie fondiaria lorda rappresentata graficamente dal Piano le aree di standard, nonché le aree private definite di valore ambientale, che si prescrive di reperire, in termini quantitativi, all'interno dell'ambito.

Le aree per servizi od attrezzature pubbliche eventualmente realizzate in più di quelle graficamente o quantitativamente definite non comportano una riduzione della Sf netta su cui si applicano gli indici volumetrici.

Negli interventi di trasformazione edilizia compresi nel **Piano delle Regole** possono essere computate nella Sf le aree di allargamento di strade esistenti a condizione che le stesse siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale; non possono invece considerarsi come superficie fondiaria terreni che non siano contigui o che siano separati da una strada pubblica, fatti salvi i casi delle zone E.

Sp = superficie permeabile (mq)

E' la superficie fondiaria non occupata dalle costruzioni, nemmeno in sottosuolo, o dalla proiezione orizzontale della loro sagoma, né coperta da pavimentazioni impermeabili. Nel caso di superficie coperta da blocchetti in cemento forati, cosiddetti filtranti, a tale superficie si applica una riduzione del 50%; non può considerarsi filtrante una superficie in blocchetti pieni anche se posata su letto di sabbia.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Sc = superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti per più di m 1,50 dalle pareti perimetrali, come balconi, sporti, gronde, (cioè le superfici non computabili ai fini della determinazione della SIp).

Slp = superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma dei singoli piani e soppalchi abitabili, comprese le pareti che li delimitano, di altezza uguale o superiore a m. 2,70, anche seminterrati, se emergenti oltre il piano d'imposta di m. 1,50 e più.

Sono escluse dal computo i piani interrati che emergono dalla quota di imposta per meno di m. 1,50, le cantine e gli altri locali accessori di altezza interna non superiore a m 2,60; le superfici adibite al ricovero degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, asserviti, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, alle unità immobiliari dell'edificio a cui si riferiscono e purchè ogni unità, indipendentemente dalla sua dimensione, abbia in dotazione di almeno un posto auto; nonché locali per il deposito dei motocicli e delle biciclette, in conformità a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, e delle carrozzine, quando tali locali non superino il 12% della superficie coperta dell'edificio;

Sono ancora esclusi dal computo:

.- gli spazi totalmente o parzialmente aperti, come di seguito definito, ovvero: le tettoie, **costituite da una copertura che poggia su colonne, pali o pilastri se connessa con il fabbricato principale, ed avente superficie non superiore al 25% della Sc dal fabbricato stesso**, le pensiline, i porticati aperti, di connessione fra più edifici o a copertura di percorsi pedonali, quando la loro superficie, nel rispetto comunque del rapporto di permeabilità, non supera il 25% della superficie coperta dell'edificio o degli edifici (se di superficie superiore si considera SIp la parte eccedente il 25%), gli oggetti totalmente aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici e le gallerie pedonali di uso pubblico, nonché i portici e le gallerie a servizio di unità immobiliari private purchè aperti su almeno due lati:

.- le superfici dei vani corsa degli ascensori e delle scale, al netto delle murature perimetrali, le superfici nette dei pianerottoli d'arrivo, per una profondità non superiore a m. 1,50 e una larghezza non superiore a quella del vano scala e del vano ascensore;

.- i soppalchi adibiti a deposito di merci quando la loro superficie non supera il 25% del locale soppalcato (se di superficie superiore si considera SIp la parte eccedente);

.- i sottotetti non abitabili che abbiano un'altezza media non superiore a m. 2,00; i volumi tecnici, le cantine al servizio delle singole unità immobiliari e dell'intero fabbricato;

.- i piani interrati chiusi su tutti i lati, salvo l'eventuale apertura di accesso dall'esterno, che non emergano dalla quota di imposta dell'edificio di più di m. 1,50 e che non siano destinati a residenza, uffici, o ad altre attività produttive o commerciali.

.- i servizi tecnici del o dei fabbricati (le centrali termiche, elettriche, di condizionamento, le cabina idriche, i locali macchine per ascensori e montacarichi, i locali connessi a sistemi di produzione di energia alternativa, **come anche i supporti per impianti fotovoltaici, applicati su tettoie** ecc.), i locali per la raccolta delle immondizie e le "piattaforme ecologiche" domestiche per la raccolta differenziata, a servizio di uno o più

fabbricati, anche se contenuti in volumi esterni all'edificio principale, le cabine elettriche di trasformazione anche a servizio di più fabbricati, nonché i caveau delle banche e i depositi di uffici postali e di edifici adibiti a funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

Sono considerati utili ma da non computarsi nella Slp: salvo diverse e più restrittive disposizioni relative alle diverse zone del Piano, i vani realizzati all'interno dei sottotetti esistenti o ricavati, anche con opere di ristrutturazione, entro l'involucro edilizio esistente (costituito dall'estradosso dei muri e della copertura) che siano locali pertinenti ad un'unità immobiliare sottostante direttamente collegata e che non siano serviti e non possano essere serviti da un vano scala comune o da ascensore, non siano dotati di servizi igienici e non abbiano superficie netta superiore a mq. 30, per ogni unità, e maggiore del 30% del solaio su cui insistono; la parte di sottotetto eccedente il 30% della superficie utile deve avere una altezza netta interna inferiore a m. 2,00, deve essere chiusa da murature e resa accessibile, tramite passi d'uomo, solo per interventi di manutenzione.

L'illuminazione e aerazione di tali vani deve avvenire, con le limitazioni eventualmente previste dalle norme di zona, con lucernari realizzati nella superficie della falda del tetto e, in ogni caso, senza alterare con volumi sporgenti la sagoma della copertura.

Questi vani sono da considerare al fine della determinazione degli oneri e dei contributi sul costo di costruzione così come le superfici dei piani interrati e seminterrati dotate delle caratteristiche regolamentari richieste per la permanenza anche discontinua di persone, secondo le disposizioni del regolamento d'igiene dell' A.S.L.

La possibilità di alterare la sagoma di edifici esistenti ai fini della realizzazione di sottotetti abitabili (rialzo della copertura e modifiche della sua geometria) è regolata dalle norme del Piano delle Regole.

Rc = rapporto di copertura (%)

Esprime il massimo rapporto ammesso tra superficie coperta S_c e superficie fondiaria S_f , misurato in percentuale.

Rp = rapporto di permeabilità (%)

Esprime il minimo rapporto ammesso tra superficie permeabile S_p e superficie fondiaria S_f , misurato in percentuale.

VR = Volume reale (mc)

E' il volume compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto (estradosso), esclusi balconi, cornici e altri aggetti aperti.

V = volume virtuale (mc), - nella presente normativa chiamato semplicemente "volume" -

E' il volume delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp..) dei singoli piani per una altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,10 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

H = Altezza massima dell'edificio (m)

L'altezza H delle costruzioni esprime la misura in altezza sul piano verticale oltre la quale gli edifici non possono elevarsi e si calcola misurando la distanza fra l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano del marciapiede o d'imposta dell'edificio considerata come quota 0,00. Per piano del marciapiede s'intende la quota media del tratto di marciapiede stradale antistante il lotto e qualora il marciapiede non esista, o non sia previsto, si assume la quota media della strada o del terreno dal quale si accede o è previsto l'accesso al lotto maggiorata di 15 centimetri.

Nel caso in cui la quota del marciapiede, o della strada, differisca per più di m. 1,00 dalla quota d'origine del terreno interno all'area di pertinenza nel punto di spiccatto del fabbricato da erigere, la quota d'origine di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del terreno naturale, senza riporti o alterazioni, al piede della fronte principale verso lo spazio pubblico.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza si misura fino all'intradosso delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

Nel caso di edifici costituiti da volumi funzionalmente autonomi ma contigui, o di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ogni singola componente volumetrica.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, esclusi i sottotetti ed i soppalchi non agibili, né abitabili.

HC = Altezza di colmo

È l'altezza massima all'estradosso della copertura dell'edificio. Nelle nuove costruzioni la pendenza delle falde non deve essere superiore al 55% e non deve determinare una altezza all'estradosso maggiore di m. 3.50 dal piano di spiccato della copertura. Nel caso di copertura piana l'altezza di colmo è quella dell'estradosso del solaio di copertura senza contare gli eventuali parapetti.

I tetti di norma devono essere a due falde e possono avere raccordi a padiglione (non curvi) se non esiste necessità di coerente raccordo con tetti a due falde di edifici contigui; è ammesso un raccordo piano al colmo. Sono da evitare i frontespizi nudi; dove ciò non sia possibile devono essere adottati accorgimenti architettonici e/o decorativi per risolverli, anche quando si tratti di frontespizi di edifici adiacenti che in ragione del nuovo intervento vengano messi in evidenza.

L'altezza dei volumi tecnici, eventualmente eccedente i limiti sopra indicati, deve essere comunque contenuta entro le dimensioni strettamente necessarie e la loro conformazione deve essere risolta in termini di coerenza architettonica; le finiture esteriori devono essere conformi a quelle delle parti principali dell'edificio.

SV = Superficie di vendita (mq)

Misura la somma delle superfici nette destinate alla vendita, comprendendo quelle occupate da scaffali, banchi, arredi, anche se utilizzate per l'esposizione di merci facilmente rimovibili, escludendo quindi le superfici destinate a magazzini, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici. Ove la commercializzazione riguardi merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc.) la superficie di vendita nel caso di medie strutture non può essere meno di 1/10 della superficie utile lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita (DGR 8/5054 del 4.07.2007 s.m.i., punto 2, comma 5).

Distanza minima degli edifici dai confini (m)

Individua la distanza minima dei perimetri delle costruzioni, espressa in metri, dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

I manufatti completamente interrati non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Le costruzioni accessorie, intese come edificazioni a servizio del fabbricato principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.), possono essere edificate sul confine di proprietà se non eccedono l'altezza lorda di metri 2,60 all'estradosso.

Le distanze minime dai confini in tutte le zone edificabili devono risultare, di norma, non inferiori a m 5,00; tuttavia mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitù non aedificandi, da notificarsi all'Amministrazione Comunale, il proprietario di un lotto può anche autorizzare il proprietario del lotto confinante ad edificare sul confine di proprietà, o a distanza inferiore a m. 5,00, ma non minore di m. 1,50, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà anche il limite che divide, sulle tavole del P.G.T., due ambiti a differente destinazione, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria.

Viene pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali, il limite che sulle tavole del P.G.T., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali.

Distanza minima tra gli edifici (m)

È la distanza minima in soprassuolo, espressa in metri, corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni in proiezione orizzontale, sia che le stesse insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Non è computato ai fini della distanza fra edifici il cappotto termico da applicare su edifici esistenti.

Le costruzioni accessorie non vengono considerate ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, se la loro altezza non eccede i m. 2,60 all'estradosso.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti, dove consentiti, la distanza minima prescritta è di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del fabbricato più alto.

Costruzioni in aderenza, sopralzi

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un progetto unitario;

.- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
.- ove si tratti di costruzione accessoria di un edificio principale già esistente, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 2,60

In caso di soprizzo di edifici esistenti (ove tale intervento è consentito dalle norme del Piano delle Regole) situati ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella minima stabilita dalle norme di zona del Piano delle Regole con riferimento alle disposizioni del successivo comma, sarà facoltà del responsabile del Settore Tecnico del Comune, su parere conforme della Commissione per il Paesaggio o della Commissione Edilizia, consentire il soprizzo sulla verticale dell'edificio esistente, senza arretramenti di facciata, qualora ciò non contrasti con il contesto.

Distanza minima degli edifici dalle strade

È la distanza minima, espressa in metri, del filo dei fabbricati in soprassuolo dal ciglio della viabilità esistente o di progetto (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale o dalla tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo. Non è computato ai fini della distanza dalle strade il cappotto termico riguardante edifici esistenti.

Ai fini di tale verifica si definisce ~~ciglio stradale, o confine stradale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altri spazi o strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili o quando siano un elemento tecnologico pertinente alla strada stessa, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), nonché il piede della scarpata se la strada è in rilevato, o del ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D.M. 5.11.2004).~~

CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D. Lgs 285 del 30.04.1992 art. 3 comma 10).

Nel caso di strade vicinali la distanza va misurata con riferimento alla mezzeria stradale. Il ciglio del fabbricato è definito dal suo perimetro esterno, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle opere analoghe, aggettanti per non più di m. 1,50; sono compresi nel perimetro i "bow window" le verande, gli elementi portanti verticali, gli spazi porticati, o vani semi aperti di scale e ascensori.

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, nei "nuclei di antica formazione" e negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal Piano delle Regole la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, ovvero quella eventualmente indicata nelle tavole di Piano.

Nelle altre zone, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

- .- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- .- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m
- .-10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

L'amministrazione comunale può disporre di edificare a distanze superiori a quelle minime sopra indicate per motivi di ordine architettonico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per garantire la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, salvo specifico diverso accordo fra il Comune e la proprietà, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Nel rispetto delle prescrizioni relative alle altezze degli edifici nelle diverse parti del territorio comunale è possibile l'ampliamento verticale (soprizzo) di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti già esistenti, ovvero, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, tramite un ulteriore arretramento del soprizzo.

4.- Aree di pertinenza ed applicazione degli indici di piano

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue, con gli effetti in appresso indicati.

Costituiscono pertinenza dei fabbricati le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità; esse debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati planimetrici generali e in particolare nella planimetria di progetto utilizzata per la verifica delle quantità volumetriche.

Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T. si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio della permesso di costruire, per il calcolo del volume o della SIp.; in mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza

l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di P.R.G. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Per la verifica degli indici If, Uf, Rc, Rp si tiene conto di tutti gli edifici esistenti sulla stessa area di pertinenza.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, anche su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto, o del fabbricato interessato dall'intervento, ed i punti fissi utilizzati nel progetto per definire le quote nonché l'area di pertinenza.

4.1.- Verifica delle quantità volumetriche

Gli indici fondiari e territoriali prescritti per le diverse zone funzionali sono verificati con riferimento ai volumi virtuali o alla Slp.

Ogni eventuale riferimento al volume reale è reso in modo esplicito dalle presenti norme; s'intende pertanto che il termine "volume" usato senza aggettivazione sta per "volume virtuale".

5.- Tipologia degli interventi previsti dal P.G.T.

I piani attuativi, i permessi di costruire, nonché le relazioni di corredo alla denuncia di inizio dell'attività edilizia definiscono specificamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare.

A tal fine, si utilizzano le categorie individuate e definite dalla legge (art. 27, l.r. 12/2005 e relativi aggiornamenti), nonché quelle **di ampliamento** (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp. esistente, salvo che lo stesso si identifichi nell'intervento di cui appresso), **di sopralzo** (intervento consistente nell'incremento della Slp. esistente che si traduce anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta), **di sostituzione** (intervento consistente nella sostituzione integrale di un fabbricato preesistente, all'uopo demolito, con un nuovo e diverso organismo edilizio, in conformità alle norme di zona).

Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica** quelli volti a sostituire un insieme di costruzioni edilizie con un altro diverso insieme, unitario nell'assetto planivolumetrico, modificando se necessario il disegno dei lotti pertinenziali ed eventualmente anche degli isolati e della rete stradale.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici è operata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo (ove non sia consentita la realizzazione di sottotetti senza obbligo di verifica della Slp) e di sostituzione.

Per le particolari esigenze di tutela dei valori architettonici e ambientali all'interno dei nuclei storici il Piano delle Regole integra e precisa le definizioni della l.r. 12/2005 e quelle sopra aggiunte.

6.- Modalità d'attuazione del P.G.T.

6.1.- Interventi edilizi diretti

Ogni intervento ammesso dal P.G.T. che non interessa aree ed edifici per cui sia prescritta l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, è attuabile con intervento diretto, secondo le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio.

Sono comunque ammessi senza alcun Titolo abilitativo gli interventi indicati dall'art. 33 della L.R. 12/2005; al di fuori di questi gli interventi sono subordinati al permesso di costruire.

Per gli interventi di complessità e rilevanza urbanistico-ambientale maggiore, Il P.G.T., prescrive anche le seguenti procedure.

6.2.- Permesso di costruire convenzionato

Ove sia prescritto dalla norme di zona o nel caso in cui, per garantire la qualità dell'intervento nel contesto urbanizzato, si richieda la cessione gratuita da parte del soggetto interessato all'intervento di aree da destinare alle urbanizzazioni e/o sia necessario stabilire le condizioni per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, il Comune, precedentemente al rilascio della concessione, può richiedere la stipula di una convenzione che determini tempi e modi di esecuzione dell'intervento stesso.

6.3.- Piani attuativi

L'esecuzione del P.G.T. avviene anche mediante gli strumenti urbanistici attuativi, con le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle presenti NTA, ossia mediante:

- .- Piano di zona per l'edilizia economico popolare (P di Z) ai sensi dell'art. 9 della L.n.167/1962 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano attuativo privato (PA) ai sensi dell'art.8 della L.n.765/1967 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano particolareggiato (PP) ai sensi dell'art.13 della L.n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della L.n. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Programma integrato di intervento (P.I.I.) ai sensi degli articoli 87 - 94, della L.R. n° 12/2005.

In relazione alle caratteristiche di flessibilità operativa dei P.I.I. la loro approvazione, con o senza modifiche alle previsioni specifiche, deve garantire il raggiungimento degli obiettivi generali del Documento di Piano.

I vincoli procedurali di subordinazione degli interventi alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica hanno efficacia quinquennale. Dopo la scadenza di tale termine per gli ambiti interessati da tale vincolo potrà essere richiesta dalle proprietà interessate l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, con le stesse caratteristiche volumetriche e di destinazione e ai quali risulterà subordinato l'assentimento dei vari interventi.

6.4.- Contenuti e forma dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi di iniziativa privata avranno i contenuti minimi della legge 765/67, art 28, e saranno attuati con le procedure ivi previste e secondo altre eventuali disposizioni comunali o regionali; le convenzioni avranno i contenuti minimi definiti dall'art. 46 della l.r. 12/2005.

Ai fini di ottenere una realizzazione ordinata, coerente, ambientalmente qualificata, in se e nel rapporto col contesto, il progetto planivolumetrico deve essere redatto in una scala che renda chiaramente leggibile ogni elemento significativo del progetto (indicativamente 1:500 o 1:200, per i piani di recupero anche 1:100), e secondo le ulteriori indicazioni definite dal Documento di Piano in generale e in riferimento alla diverse aree di trasformazione.

7.- Posti auto pertinenziali

7.1.- Le seguenti disposizioni generali valgono in tutto il territorio comunale, fatte salve le diverse disposizioni e modalità attuative definite per il nucleo storico.

Con riferimento alle disposizioni della legge 24.03.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni in occasione degli interventi di sostituzione e di nuova costruzione, e di quelli di ampliamento di dimensione superiore al 20% della SIp preesistente o a 150 mq di SIp, è prescritta una dotazione di parcheggi privati (al coperto o all'aperto) di pertinenza nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione, qualunque sia la destinazione d'uso dell'edificio. Nel caso di spazi a destinazione commerciale, terziaria e produttiva, il volume da assumere per il calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali è quello che ricava moltiplicando la SIp. per l'altezza virtuale di m. 3,50, qualunque sia l'altezza effettiva.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che producono un aumento delle unità abitative, anche senza aumento della superficie lorda di pavimento, si richiede, di norma, che ad ogni nuovo alloggio corrisponda una dotazione di almeno un posto auto, salvo che la dotazione complessivamente esistente nell'area di intervento sia già sufficiente, sulla base dei parametri sopra definiti, a coprire il nuovo fabbisogno. L'Amministrazione Comunale potrà ritenere non necessario tale adempimento solo nel caso in cui l'incremento sia di una sola unità immobiliare residenziale e sia esclusa ogni possibile ulteriore operazione di frazionamento.

Per tali parcheggi è istituito un vincolo di pertinenzialità con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 19.11.1999, n. 22.

Le superfici a parcheggio di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri.

I posti auto, all'aperto o chiusi fra murature, in superficie, sotterranei o in elevazione, devono avere una forma idonea all'uso e singolarmente una dimensione media non inferiore a m 2,20 x 5,00; gli spazi di manovra, computabili fino alla percentuale massima del 40% della superficie complessiva (posti auto + spazi di manovra), devono avere una profondità non inferiore a m. 6,00.

Per i parcheggi di tipo meccanico la dotazione di posti auto pertinenziali deve corrispondere ad almeno 1,5 posti auto per unità immobiliare.

Il Comune in ragione delle caratteristiche funzionali dell'edificio (per esempio presenza elevata di mono o bi locali – scomposizione di alloggi grandi), o alla situazione del contesto urbanizzato può richiedere un incremento di dotazione da non computare nella SIp; in ogni caso la dotazione minima è di un posto auto per ogni unità abitativa.

Ai fini del dimensionamento complessivo dei parcheggi pertinenziali non si terrà conto delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Al piano terreno di edifici ove vi sia una presenza di destinazioni non residenziali il Comune può richiedere che una quota della superficie da destinare complessivamente ai parcheggi pertinenziali, calcolata come sopra, sia situata in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da essa. Tale provvedimento può anche realizzarsi, a carico dell'operatore interessato all'intervento edilizio, tramite

opportune modifiche, autorizzate dall'Amministrazione comunale, della geometria della strada e degli spazi pedonali, con una disposizione di parcheggi in sede propria a pettine o in linea.

Le quantità di parcheggi prescritta in relazione alla presenza di destinazioni non residenziali connesse e compatibili possono essere ridotte nel caso in cui l'ubicazione rispetto alla viabilità non rendano possibile la loro realizzazione ed esistano parcheggi di uso pubblico, o progetti approvati per la loro realizzazione, nelle adiacenze del lotto in misura ritenuta anche dalla Vigilanza urbana sufficiente.

Anche le suddette superfici per parcheggi, poste all'esterno devono essere soggette a servitù d'uso pubblico.

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

La realizzazione di autorimesse private in interrato è consentita anche nelle aree a servizi pubblici, sulla base di una apposita convenzione.

Gli spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno essere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalla legge e dalle presenti NTA.

8.- Opere di urbanizzazione primaria

Sono le opere identificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12, con le seguenti precisazioni.

Sono opere di urbanizzazione primaria anche quelle comprese all'interno delle aree territoriali soggette a Piano Attuativo, ancorché esse possano servire anche a zone limitrofe edificate o da edificare e quelle che, in generale, siano necessarie per potenziare le infrastrutture esistenti per renderle idonee ai carichi determinati dai nuovi insediamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati ed entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Strade pubbliche

Tutte le nuove strade di distribuzione del traffico, interne all'aggregato urbano, la cui funzione principale è quella di dare accesso ai lotti e di allacciamento alla viabilità principale esistente, devono essere idonee al traffico veicolare e pedonale e devono avere le seguenti dimensioni minime:

- larghezza complessiva m. 12,00, con sede di m. 7,00; con possibilità di riduzione a 10,00 m, ove il comune, in relazione alla brevità del tratto ed alla sua limitata funzione, consideri sufficiente tale dimensione.

- larghezza complessiva delle strade a fondo cieco: m. 5,00 per strade che danno accesso a non più di quattro ingressi carrai, m. 7,00 per strade che danno accesso a più di quattro ingressi carrai.

Ove il piano preveda una pista ciclabile laterale alla sede per i veicoli e al relativo marciapiede questa avrà la dimensione minima di m. 2,00, in aggiunta alle dimensioni sopra definite. Possono prevedersi strettoie di limitata lunghezza (larghezza minima m. 1,50), dove siano presenti ostacoli non rimovibili.

Strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per ottenere la concessione alla apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- Planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- Sezioni dettagliate in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza non minore di 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 ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.

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

Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile ad un lotto da una strada pubblica o privata.

Ogni accesso carrai deve rispondere ai seguenti requisiti:

- avere di norma una larghezza non inferiore a m 3,50
- assicurare una buona visibilità della strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in piano dalla carreggiata stradale o dal filo del marciapiede e deve essere adeguatamente pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente delimitato da soglie;
- i cancelli carrai e le porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata ed essere opportunamente distanziati dal ciglio della carreggiata stradale o dal filo marciapiede;
- nel caso di formazione di nuovi cancelli carrai in situazioni ove risulti impossibile attuare il suddetto arretramento, si dovrà provvedere con l'apertura automatizzata del cancello stesso;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- i provvedimenti di cui sopra dovranno essere assunti secondo le indicazioni dall'Amministrazione Comunale; l'Amministrazione Comunale potrà dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, in particolare quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali e edifici di uso collettivo.

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

Accessibilità degli spazi pubblici, di uso pubblico e privati

Nella sistemazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche o private di uso pubblico, nonché negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione privati, si devono rispettare le disposizioni delle leggi, nazionali e regionali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla legge regionale n° 13/1989.

9.- Classificazione delle destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal presente strumento di pianificazione e dalle norme igienico sanitarie, per l'area o per l'edificio. Le destinazioni d'uso si distinguono in destinazioni principali e in destinazioni connesse e compatibili.

Nel tessuto urbano consolidato e nelle parti del territorio ove sono ammesse trasformazioni il Piano di Governo stabilisce in modo specifico quali siano le destinazioni principali inibite e quelle che definiscono invece il carattere della zona, sia che si tratti di destinazioni principali come di destinazioni connesse e compatibili, eventualmente ammesse entro determinati limiti.

Le destinazioni d'uso si classificano di massima come segue o per analogia, nel caso di destinazioni non comprese fra quelle sottoelencate:

9.1.- Destinazioni principali:

R)- DESTINAZIONE RESIDENZIALE

edifici residenziali privati e pubblici; collegi, ostelli, convitti e simili.

A)- DESTINAZIONE AGRICOLA

attrezzature per l'attività agricola e di allevamento, come depositi, silos, stalle, ricoveri per animali, attrezzi e macchine e residenza connessa all'azienda ad uso dei soggetti di cui all'art 60 della l.r. 12/2005;

P)- DESTINAZIONE PRODUTTIVA

P1). - attrezzature industriali per la produzione e trasformazione di beni materiali e relativi depositi, non insalubri, o insalubri di seconda classe alle condizioni di cui al;

P2).- attrezzature per la logistica e il trasporto delle merci, depositi anche non connessi ad un'attività produttiva, anche se a cielo libero;

P3). - impianti tecnologici a servizio di specifiche zone e di interesse generale, come: impianti per la produzione e distribuzione dell'energia elettrica, per lo smaltimento dei rifiuti; per la depurazione e distribuzione dell'acqua potabile, ecc...

P4).- attività di servizio alle imprese anche non direttamente connesse ad una specifica unità produttiva, con esclusione di Call Center e di altre attività ad alto numero di addetti, di tipo specificamente terziario.

AT)- DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI TRASFORMAZIONE

attività produttive classificate come artigianali tra cui: officine per la riparazione di autoveicoli con annessi eventuali distributori di carburante, carrozzerie, laboratori per lavorazioni meccaniche leggere, laboratori di falegnameria, e in genere ogni attività di produzione e riparazione di macchine, con esclusione delle attività riguardanti la riparazione di apparecchiature di uso domestico o per gli uffici, ecc.

T)- DESTINAZIONE TERZIARIA

T1). - attrezzature ricettive, come alberghi, residence, case albergo;

T2). - attrezzature terziarie amministrative e direzionali,

T3). - laboratori di analisi o di ricerca, centri di calcolo;

T4). - uffici autonomi e laboratori per la ricerca e lo sviluppo delle tecnologie industriali; uffici autonomi per lo sviluppo commerciale e il marketing aziendale;

T5). - agenzie bancarie, assicurative, di viaggio e altre agenzie con o senza servizio di sportello

T6). - cliniche, centri benessere, studi medici aggregati, laboratori per analisi cliniche

AS)- DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI SERVIZIO

Tutte le attività per la riparazione di apparecchiature o per la produzione di beni strumentali di uso generale, svolte in unità immobiliari di piccola dimensione (non superiore a mq. 250 di superficie netta), che costituiscono un supporto indispensabile per le destinazioni principali ammesse nella zona.

C)- DESTINAZIONE COMMERCIALE

C1). - commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;

C2). - medie strutture di vendita di prossimità (da 251 a 1500 mq.. di superficie di vendita)

C3). - spazi espositivi al coperto, con o senza spazi di vendita;

C4). - spazi espositivi all'aperto, connessi o meno ad una eventuale attività commerciale principale;

C5). - commercio all'ingrosso;

L)- COMMERCIO ALL'INGROSSO E LOGISTICA

S'intendono attinenti alla logistica quelle attrezzature specializzate per il ricovero dei mezzi di trasporto e per il carico e scarico delle merci di dimensione uguale o superiore a mq. 600 coperti.

9.2.- Attività produttive generalmente non ammesse

Per quanto riguarda le altre attività insalubri di prima e seconda classe, si considerano di norma non ammesse, perché di rilevante impatto ambientale, oltre alle attività estrattive, quelle (anche a dimensione artigianale) per la produzione di sostanze chimiche, farmaceutiche, radioattive, tossiche e corrosive, olii e grassi industriali, concimi anticrittogamici, insetticidi, diserbanti, gas complessi, vernici e coloranti, prodotti siderurgici, per la lavorazione completa di fibre tessili artificiali, per la fabbricazione di carta e cartoni, per la concia e rifinitura di pelli e cuoio e per la tintura e il fissaggio di filati e tessuti.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale, sulla base di una propria autonoma valutazione potrà consentire l'insediamento di unità produttive insalubri di prima e seconda classe, anche comprese fra quelle citate nel precedente capoverso, che siano unità produttive di piccola dimensione, a seguito di un parere favorevole di Arpa e USSL. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, ne valuterà l'idoneità (sempre con l'ausilio di ARPA e/o di USSL) con riferimento ad una dettagliata comunicazione della proprietà dell'azienda contenente tutte

le necessarie informazioni sul ciclo produttivo, sulle sostanze utilizzate nelle lavorazioni, sui provvedimenti da assumere per eliminare i possibili inquinamenti e tenendo anche conto del consumo energetico totale, del consumo di energia elettrica, del prelievo di risorse idriche, della quantità di reflui scaricati e di emissioni inquinanti, della produzione di rifiuti speciali, della produzione di rumori rilevanti, della pericolosità connessa alle lavorazioni, nonché del contesto in cui si situano.

9.3.- Destinazioni connesse o compatibili

Le destinazioni principali definiscono i caratteri tipologici, ambientali e il sistema delle relazioni delle diverse parti del territorio; ad esse si possono associare, in proporzioni variabili, ma non prevalenti, eventualmente meglio definite dalle norme di zona, destinazioni connesse e compatibili.

La successiva tabella indica quali siano le destinazioni associabili alle principali come destinazioni compatibili; in sede di attuazione del Piano potranno valutarsi anche proposte di associazione diverse, da valutarsi con criteri di analogia, purché risulti evidente che la destinazione connessa è necessaria all'effettivo migliore svolgimento dell'attività o destinazione principale e che la connessione non reca pregiudizio alla caratterizzazione tipologica della zona e non produce effetti funzionali (p. es. sulla viabilità) e ambientali negativi.

In generale la presenza di tali destinazioni connesse e compatibili, quando non sia stabilita una diversa proporzione dalla normativa di zona, non può avere complessivamente una dimensione, in termini di Slp, superiore al 40% della dimensione della destinazione principale.

Nelle zone che hanno destinazione principale produttiva, terziaria, commerciale, è sempre ammessa e compatibile, la realizzazione di un alloggio di custodia di dimensione non superiore a mq. 150 di Slp., a fronte di una attuazione pari almeno al 50% del volume o della Slp complessivamente ammessa.

La quantità volumetrica di competenza delle funzioni compatibili non può essere realizzata autonomamente, ma, di norma, solo in misura proporzionale alla quota di destinazione d'uso principale, purché questa non sia inferiore al 50% di quella ammessa nel lotto e sia dimostrata la possibilità di realizzare con un intervento successivo l'intera quantità ammessa di destinazione principale.

SCHEDA A	
Destinazioni principali	Salvo quanto diversamente previsto dalle norme riguardanti le singole zone territoriali, in connessione con le diverse destinazioni principali sono ammesse le sotto riportate destinazioni compatibili (nelle norme di zona le funzioni compatibili sono definite con la sigla Fc e la lettera che identifica la destinazione principale)
R - Residenza	1.- unità commerciali di vicinato (entro il limite di mq. 250 di superficie di vendita, salvo disposizioni più restrittive relative alle singole zone di Piano), esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; pubblici esercizi; studi professionali; nonché le seguenti che non richiedano tipologie edilizie apposite e non siano moleste; nel caso in cui si prevedano apposite e distinte tipologie edilizie il Comune ne valuterà la compatibilità (anche per quanto riguarda l'accessibilità, la presenza di adeguati parcheggi, la coerenza architettonica con gli edifici del contesto, la compatibilità ambientale): 2.- spazi per attività culturali e per l'istruzione, spazi per mostre e per attività ricreative non moleste; 3.- attività artigianali di servizio alle persone; centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.r. 6/2006; attività artigianali di riparazione di beni di generale utilità (destinazione AS); 4.- uffici professionali, agenzie bancarie, assicurative, di viaggio e altre agenzie con servizio di sportello; 5.- scuole di ballo; centri di fitness; palestre; centri benessere; 6.- magazzini di limitata dimensione per il deposito di beni e attrezzature di generale utilità a supporto alla destinazione principale e del commercio compatibile; autorimesse pubbliche; 7.- servizi pubblici o attrezzature private di interesse pubblico.
A - Attività agricola	1.- unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola; centri sociali, assistenziali, comunità terapeutiche; sedi di associazioni culturali e sociali che si occupano della tutela della natura e

	dell'ambiente; 2.- attrezzature agrituristiche; 3.- attrezzature minime per il ricovero e la cura di animali non d'allevamento, per la cura di animali, per l'addestramento di cani, per l'allevamento e l'addestramento di cavalli con annesso maneggio;
P - Attività produttiva e Attività artigianale di trasformazione	1.- spazi al coperto, o all'aperto, di misura non superiore al 30% della Slp produttiva realizzata, per l'esposizione e la vendita dei prodotti e dei manufatti pertinenti all'attività produttiva svolta in loco; 2.- depositi anche coperti connessi all'attività produttiva; 3.- uffici connessi, ove abbiano sede le funzioni amministrative, tecniche e direzionali dell'azienda; uffici e laboratori per la ricerca e lo sviluppo delle tecnologie industriali e per lo sviluppo commerciale e il marketing aziendale; 4.- sale per convegni aziendali e per attività di addestramento del personale; 5.- centri medici e di analisi;
R - Attività ricettiva, ecc.	1.- spazi per la preparazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; 2.- unità commerciali di vicinato per la vendita al dettaglio, agenzie bancarie e assicurative; 3.- sale da gioco e locali per lo spettacolo e lo svago; sale per convegni e meeting; 4.- centri medici e di analisi;
T - Attività terziaria	1.- spazi per la preparazione e somministrazione agli addetti di alimenti e bevande; 2.- spazi per riunioni, meeting, convegni; 3.- centri medici e di analisi;
C - Attività commerciale	1.- uffici amministrativi; 2.- depositi delle merci in vendita;
L - Attività commerciale all'ingrosso, logistica	1.- uffici amministrativi;
Tutte le destinazioni precedenti	1.- autorimesse pubbliche e parcheggi pertinenziali; 2.- cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, e altre 3.- attrezzature tecnologiche a servizio di limitati ambiti insediativi; 4.- attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti; 5.- altre attrezzature tecnologiche di interesse specifico e generale;

10.- Costruzioni in contrasto con il P.G.T.

a).- Gli immobili che, alla data di adozione del PRG, risultino in contrasto con quanto stabilito dalle disposizioni di piano, potranno subire trasformazioni per uniformarsi a tali disposizioni, essendo sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

b).- Sono altresì consentiti, quando il contrasto non determini un sostanziale impedimento alla realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico e quando le destinazioni d'uso siano compatibili, almeno parzialmente, con le previsioni di P.G.T., ovvero nel caso in cui le destinazioni d'uso esistenti vengano almeno parzialmente sostituite con altre destinazioni ammesse, oltre che gli interventi di manutenzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli interventi di ricostruzione o sostituzione dell'edificato esistente) se il contrasto riguarda:

b.1) le distanze;

b.2) il rapporto di copertura (sempre che lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal P.G.T.);

b.3) l'indice di edificabilità e di utilizzazione (sempre che la costruzione esistente realizzi un indice che non superi di oltre il 20% di quello eventualmente stabilito dal P.G.T.).

Se invece il contrasto riguarda l'altezza H stabilita per la zona sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione interna di singole unità immobiliari e interventi di restauro delle facciate anche ai fini di una maggiore coibentazione in ottemperanza alle normative per il risparmio energetico.

c).- Devono comunque essere fatti salvi i disposti legislativi vigenti, soprattutto per quanto riguarda le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali e delle strade.

Gli immobili industriali ed artigianali localizzati in zone a destinazione non produttiva o nelle aree di rispetto

stradale potranno essere oggetto di intervento edilizio esclusivamente per opere di manutenzione ordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, riguardanti il benessere degli addetti, per le quali si ammettono limitate modifiche volumetriche strettamente pertinenti.

d).- Gli edifici e le porzioni di edifici già destinati al ricovero di animali in zone a destinazione non agricola, non potranno essere oggetto di ulteriori interventi edilizi, se non per adeguarsi alle norme di zona.

11.- Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

I privati, sia negli interventi soggetti a Piano Attuativo come negli interventi non soggetti a Piano Attuativo e non regolati da apposita convenzione di urbanizzazione, possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, secondo le disposizioni del decreto legislativo n° 163 del 2006 e successive modifiche. Spetta al Comune l'approvazione dei progetti per tali opere ed il relativo collaudo prima dell'acquisizione alla proprietà comunale.

12.- Norme commerciali

12.1.- La realizzazione di attrezzature commerciali può avvenire solo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano del Commercio comunale e comunque delle seguenti prescrizioni.

12.2.- Secondo le specifiche indicazioni del PGT, sul territorio comunale, conformemente alla disciplina definita per le diverse zone, è consentita la realizzazione di unità commerciali di vicinato e di medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1500 mq di superficie di vendita.

12.3.- Non sono in ogni caso consentite le strutture di vendita che il D.lgs 114/90 definisce "centri commerciali", nelle quali più esercizi commerciali, di superficie non superiore a mq. 1500, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

12.4.- Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media struttura di vendita superiore a 600 mq. è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo o di un permesso di costruire convenzionato.

12.5.- Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;

L'attivazione di medie superfici di vendita, anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio: la dotazione è quantitativamente definita dal Piano dei Servizi.

Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

12.6.- Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area ove tale funzione è ammessa dal PGT, come destinazione principale o compatibile.

12.7.- Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle norme di zona del P.G.T.

Per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, che comporta la realizzazione di opere edilizie, insieme alla richiesta di autorizzazione commerciale è richiesta la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, tale autorizzazione va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

13.- Prevenzione dell'inquinamento acustico - criteri procedurali

13.1.- Tutti i progetti attuativi degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione del Piano del Governo del Territorio devono essere corredati da idonea documentazione che attesti la conformità degli interventi al Piano di Classificazione Acustica.

13.2.- In sede di formazione dei progetti attuativi delle previsioni del Piano del Governo del Territorio dovrà essere garantito il rispetto dei limiti previsti della zonizzazione acustica così come definiti dal D.P.C.M. 14/11/1997 e delle NTA del Piano di Classificazione Acustica e deve essere presentata idonea documentazione finalizzata alla prevenzione dell'inquinamento acustico, prevista dalla Legge Quadro 447/95, dalla L.R. 13/2001 e specificata nelle N.T.A del Piano di Classificazione Acustica, in relazione alle caratteristiche del progetto, con:

- Valutazione previsionale di Impatto Acustico;
- Valutazione previsionale di Clima Acustico;
- Determinazione dei Requisiti acustici passivi degli edifici.

Le richieste di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici e degli impianti (L.R. 13/2001 Art. 7 comma 3)

14.- Provvedimenti relativi al conseguimento dell'obiettivo di "invarianza idraulica"

Ai fini di evitare un aggravamento delle condizioni di smaltimento delle acque piovane si prescrive quanto segue: negli "Ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, qualunque sia la destinazione prevista e realizzata e nelle "Zone a destinazione produttiva di completamento" del Piano delle Regole quando il Rapporto di Permeabilità risulta inferiore al 30% è fatto obbligo di:

a)- adottare i provvedimenti tecnici necessari al riutilizzo delle acque meteoriche ai fini igienici, di lavaggio e innaffiamento e per altri usi correnti;

e inoltre di provvedere a:

b)- realizzare una "vasca volano" privata entro l'area di pertinenza dell'intervento, di dimensione la cui dimensione deve essere concordata con gli uffici tecnici competenti del Comune;

c)- contribuire economicamente alla realizzazione dell'ampliamento della vasca volano pubblica nella misura che sarà definita dal Comune con riferimento alla dimensione dell'area interessata dall'intervento e alla sua destinazione;

d)- realizzare nelle nuove strade a servizio dell'insediamento condotte drenanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Spetta al Comune stabilire quale provvedimento debba essere adottato fra quelli di cui ai precedenti punti b), c), d), in aggiunta a quello di cui al punto a) e la misura del provvedimento stesso.

15. Norma generale relativa ai sottotetti

Negli ambiti del Documento di Piano e nelle zone del Piano delle Regole ove le specifiche normative non vietano la realizzazione di sottotetti, né dettano particolari condizioni per la loro formazione, valgono le disposizioni stabilite dalla Delibera di C.C. n° 83 del 20/12/2006; la verifica del loro volume deve essere fatta moltiplicando la Slp per l'altezza di m. 3,10, qualunque sia l'altezza media reale.

16. RECINZIONI

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

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

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

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

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1 m.

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

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno.

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

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

Nelle zone agricole è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, per le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui di altezza non superiore a 0,30 m solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta della edificazione.

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

Le recinzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada A51 – tangenziale-est rispetteranno gli stessi parametri stabiliti per le zone agricole e dovranno comunque ottenere preventiva autorizzazione da parte dell'Ente competente sulla tratta autostradale interessata.

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