

## TITOLO III

### AZZONAMENTO

#### **Articolo 16: SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'articolo 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444. Le zone territoriali omogenee si articolano a loro volta in zone aventi specifica destinazione, come rappresentato graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G. e come precisato nei successivi articoli.

#### **Articolo 17: ZONA A - NUCLEO ANTICO - (ZONA DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 5/8/78 N. 457)**

*Nota aggiuntiva: all'interno del perimetro della zona A individuato sulla tavola n.12 in scala 1:1000, Modalità d'intervento nella zona A, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle*

*lettere a), b), c), della legge 457/78.*

Testo stralciato con D.G.R.L 3623 del 26.02.2001:

(“Il perimetro dell'originario nucleo abitato è individuato nella tavola dell'azionamento in scala 1:2000. Entro questo perimetro il P.R.G. si attua secondo le modalità specifiche di intervento prescritto per le singole unità edilizie nella tavola in scala 1:1000 facente parte integrante del P.R.G..

Il P.R.G. richiede l'intervento urbanistico preventivo solo per gli immobili sottoposti a piano di recupero, mentre in tutti gli altri casi si attua con un intervento edilizio diretto; con l'osservanza della disciplina di seguito indicata per i singoli interventi ammessi.

Nelle zone residenziali dell'originario nucleo abitativo sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose

- d) artigianato a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni
- f) teatri e cinema
- g) commercio al dettaglio
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali
- i) autorimesse e officine riparazioni.

In tale zona non sono consentite le seguenti destinazioni: scuderie, stalle, porcili e strutture per l'allevamento di animali da cortile di entità superiore all'uso familiare e stazioni di servizio per autoveicoli.

In tale zona gli interventi diretti dal punto di vista delle modalità costruttive, sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- 1) interventi edilizi sulle costruzioni esistenti
- 2) interventi di sistemazione sulle aree inedificate

## **1. INTERVENTI EDILIZI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI**

**1.1. a Manutenzione ordinaria - MO.** Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 punto a) delle presenti norme.

**b Manutenzione straordinaria - MS.** Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 punto b) delle presenti norme.

**1.2. Interventi di restauro - RR.** Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 punti c) e c1) delle presenti norme.

**1.3. Risanamento conservativo - RS.** Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 punti c e c2) delle presenti norme.

**1.4. Ristrutturazione edilizia - RT.** Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 punto d) delle presenti norme.

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 15 delle presenti norme.

### **1.5. Sostituzione con nuova costruzione - ST.**

Il criterio della sostituzione con nuova costruzione si applica a quegli edifici di epoca recente la cui conservazione non è ritenuta giustificata. La finalità dell'intervento è quello di riqualificare il valore ambientale della zona in cui sorge l'edificio da conseguire attraverso la demolizione e ricostruzione del medesimo tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico. L'autorizzazione a demolire deve essere data contestualmente alla concessione per la sostituzione. E' consentito:

a) utilizzare la superficie utile in quantità pari a quella esistente senza tenere conto delle superfetazioni.

E' prescritto l'uso dei seguenti materiali:

–per le coperture, l'uso del coppo in laterizio

–per rivestimenti esterni, l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o serizzo non levigato; è vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo

–per gli infissi esterni, l'uso di serramenti in legno e persiane; per gli infissi esterni dei negozi, l'uso del lamierino in ferro da verniciare od, in alternativa, quello dell'alluminio anodizzato ma nella gamma dell'elettrocolore.

–per le gronde, il ripristino del materiale originale; è consentita la riproduzione di gronde in muratura con elementi a stampo in cemento (elemento bianco decorativo)

–per le tinte, l'uso di tonalità chiare o che riprendano quelle preesistenti se documentabili.

#### **1.6. Demolizione con ricostruzione - DM 1.**

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale e per i quali è consentita la demolizione e la ricostruzione.

I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente l'inserimento nell'ambiente del vecchio nucleo. La superficie utile consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni da demolire.

L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti, con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

#### **1.7. Demolizione senza ricostruzione - DM 2.**

Il criterio della Demolizione senza ricostruzione si applica a quelle costruzioni di epoca recente la cui eliminazione è resa necessaria dal punto di vista ambientale.

La demolizione di tali superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad unità catastali che le includono.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a cortile, o giardino a secondo della destinazione della area a cielo aperto limitrofe.

## **2. INTERVENTI DI SISTEMAZIONE SULLE AREE INEDIFICATE**

Le prescrizioni per tali aree prevedono i seguenti interventi:

Interventi sugli spazi pubblici e privati rimasti ineditati nel contesto delle costruzioni dell'insediamento storico con le seguenti modalità:

su tali aree sono vietate costruzioni di qualunque tipo anche a titolo precario.

Per quanto riguarda le aree mantenute a verde è prescritto il mantenimento della sistemazione a parco, giardino, orto od ortaglia qualora questa già sussista.

E' possibile trasformare orti ed ortaglie in giardini o parchi attraverso appropriato progetto di piantumazione.

La realizzazione delle autorimesse private è consentita nelle aree sottostanti agli edifici delle categorie ST e DM 1. E' inoltre consentito ai piani terra degli edifici appartenenti alle categorie RT, ST, DM 1, mentre agli edifici delle categorie RR ed RS la realizzazione di autorimesse private è consentita solo dove già esistono dei vani al piano terreno destinati ad antiche stalle, a ricoveri per carrozze o magazzini.

In ogni caso le autorimesse non potranno avere accesso diretto dalla strada, ma solo dalle aree interne all'edificio.

Nell'ambito delle zone A, l'Amministrazione Comunale, anche su richiesta di privati può individuare gli immobili ed i complessi edilizi da assoggettare a Piano di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Gli interventi di cui ai punti precedenti, si attuano mediante intervento edilizio diretto, (autorizzazione o concessione); mentre gli interventi edilizi che comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici e nuove costruzioni, sono assoggettati a piano di recupero in conformità con i disposti di cui all'art. 17 della L. R. n. 51/75")

### **Articolo 18: ZONA B1 - RESIDENZIALE ESISTENTE**

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n 1444. Essa è costituita dagli isolati posti a ridosso del nucleo antico di Tromello e, in generale dalle zone edificate in tempi diversi nelle porzioni centrali del nucleo abitato composto in parte da edifici ad impianto a cortina, con tipologia plurifamiliare e unifamiliare. Si tratta di zona in cui il Piano Regolatore Generale prevede la salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paese e persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e della prevalente destinazione d'uso residenziale.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage

- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

- If** =  $m^3/m^2$  per nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione non subordinati a Piano di Recupero
- H** = massimo m 10
- Ds** = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
- Df** = 10,00 m
- Dc** = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine
- SP** =  $1,00 m^2$  ogni  $10 m^3$  di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 **p** della legge 23.03.89, n° 122 e successive modificazioni ed integrazioni

**MODALITÀ DI INTERVENTO:** Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

**NORME TRANSITORIE:** Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma saturi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione edilizia RT e di ristrutturazione urbanistica RU, sono consentiti "una tantum", e per una sola volta, interventi di ampliamento per adeguamento igienico funzionale, fino ad un massimo di  $m^2$  50 di superficie utile a condizione che l'intervento sia organicamente integrato nel volume principale.

#### **Articolo 19: ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Si tratta di zona omogenea B, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n° 1444. In questa zona, edificata in tempi diversi e con indici vari, prevalente edilizia monoresidenziale o con impianto plurifamiliare, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità
- d) attività culturali, pubbliche sindacali e religiose pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

**If** = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT.

**If** = ----  $m^3/m^2$  per nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzione

1.00

**H** = massimo m 8,50

**Ds** = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00

**Df** = 10,00 m

**Dc** = minimo di m 5,00 oppure a confine

**SPp** =  $1,00 m^2$  ogni  $10 m^3$  di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'articolo 18 della legge 23.03.89, n° 122 e successive modificazioni ed integrazioni

**MODALITÀ DI INTERVENTO:** Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

**NORME TRANSITORIE:** Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma saturi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS, ristrutturazione edilizia RT e di ristrutturazione urbanistica RU, sono consentiti “una tantum”, e per una sola volta, interventi di ampliamento per adeguamento igienico funzionale fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 50 di superficie utile per ogni area di pertinenza esistente, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato nel volume principale.

## **Articolo 20: ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L.**

Si tratta di zona omogenea C, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n° 1444. Questa zona, non ancora edificata, riguarda aree limitrofe alle zone di completamento che hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti o sono comunque facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

I piani di lottizzazione individuati dal P.R.G. sono in parte già vigenti ed in parte di nuova previsione.

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE:**

- a) per i piani di lottizzazione vigenti, in fase di attuazione, valgono le norme contenute nelle convenzioni già approvate e stipulate. Detti strumenti attuativi sono individuati nelle tavole di azionamento con apposito segno grafico
- b) per i restanti P.L. le previsioni di zona si attuano mediante il Piano di Lottizzazione convenzionato.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) residenza

- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) attrezzature per l'ospitalità e connessi servizi sportivi, ricreativi, sociali, ecc.
- d) attività culturali, pubbliche sindacali e religiose pubbliche o private
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- f) garage di uso pubblico
- g) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette
- h) artigianato a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafa, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- i) commercio al dettaglio
- j) uffici privati, studi professionali

E' prescritta per la categoria residenziale, una quantità minima pari al 70% della superficie lorda di pavimento prevista dal Piano di Lottizzazione.

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

**It** = ----- m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

0.8

**H** = **massimo ml 9,50 (MODIFICATO CON DELIBERA CC 68/2004)**

**Ds** = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:

secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, o ml. 5,00

**Df** = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:

10,00 m

**Dc** = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:

metà dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

**SP** = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione, secondo l'articolo 18 della legge 23.03.89, n°

**p** 122 e successive modificazioni ed integrazioni

L'indice di edificabilità fondiaria If e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

**MODALITÀ DI INTERVENTO:** Con riferimento all'Articolo 12 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, i modelli o modalità di intervento di nuova costruzione, successivamente al Piano di Lottizzazione.

**AREE A STANDARD URBANISTICO:** Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico così come definite all'articolo 4 delle presenti norme. E' ammessa la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a seconda delle destinazioni d'uso previste dal progetto di piano. Le aree a standard individuate graficamente all'interno dei Piani di Lottizzazione nelle tavole di azionamento, hanno valore indicativo come posizione e forma. Esse, nel rispetto dei minimi parametrici di cui alle presenti norme, dovranno essere definite con precisione in sede esecutiva.

**Art. 20 bis**  
**Zona T, Alberghiere - ricettive**  
**(MODIFICATO CON DELIBERA CC 68/2004)**

**Sono destinate all'insediamento di attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, centri congressuali.**

**E' ammessa la realizzazione di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività per un massimo di numero 1 alloggio per complessivi 200 mq. di s.l.p.**

**Sono inoltre ammessi interventi riferiti alla realizzazione degli spazi accessori o compatibili, quali uffici, cucine, ristoranti bar, lavanderie, autorimesse, spazi tecnici, sale di ritrovo, impianti sportivi pertinenziali all'attività alberghiera.**

**In queste zone l'attuazione del PRG avviene tramite la preventiva approvazione di un piano attuativo di norma di iniziativa privata.**

**Gli interventi ammessi sono nuove costruzioni, ampliamenti.**

**Sono sempre ammessi interventi manutentivi e di restauro.**

**Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento si applicano i seguenti indici:**

- **indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq./mq. di St.**
- **Rapporto di copertura 50%, con l'esclusione degli eventuali impianti sportivi scoperti;**
- **Altezza massima ml. 10**
- **Numero dei piani: 3 piani fuori terra**
- **Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 metri**
- **Distanza dai confini : 5 metri**
  
- **Parcheggi privati:1 mq. ogni 100 mc. del volume edificabile e comunque in misura non inferiore a un posto auto per ogni stanza dell'attività alberghiera;**
- **Standards urbanistici: 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici, anche con tipologie multipiano, che se non individuati sulla tavola di azionamento del PRG potranno essere ai sensi della l.r.60/77 di concerto con l'Amministrazione Comunale, interamente monetizzati.**

**Prescrizioni particolari.**

**Il piano attuativo dovrà prevedere la messa a dimora di 30 alberi di alto fusto, per ogni ettaro di superficie fondiaria.**

**Articolo 21: ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE DI  
COMPLETAMENTO**

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n° 1444. Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle industrie esistenti che hanno necessità di ampliamento e ad alcuni lotti non ancora edificati, già individuati dal P.R.G. vigente e riconfermati.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività produttive artigianali e industriali
- b) stoccaggio e magazzinaggio
- c) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- d) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico
- f) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.
- g) abitazioni
- h) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e di prodotti similari

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m<sup>2</sup> 150 di superficie utile per ogni unità produttiva. Nel caso di interventi superiori a mq. 1500 sono ammesse n. 2 abitazioni, con superficie utile massima totale di mq. 300. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite per il titolare dell'azienda o per i titolari delle aziende e per persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

**PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

**U** = 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Sf

**f**  
**R** = 60 %

**c**  
**H** = 10,00 m per gli edifici

**H** = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

**D** = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero con un minimo di m. 5,00

**s**  
**D** = H con un minimo di 10,00 m

**f**  
**D** =  $H/2$  dai confini con un minimo di m 5,00

**c**  
**S** =  $1,00 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$  di costruzione addetta alla residenza

**P**

**p**  
**S** = superficie minima pari a  $1/20$  della  $S_f$ , con un albero ogni  $40 \text{ m}^2$  di SVp

**V**

**p**

**MODALITÀ DI INTERVENTO:** Con riferimento agli Articoli 14 e 15 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, tutti i modelli o modalità di intervento.

**PRESCRIZIONI SPECIALI:** Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.

**Articolo 22: ZONE D2 PRODUTTIVE ESISTENTI DI  
COMPLETAMENTO - ZONE SPECIALI** (aree industriali interessate da  
contaminazioni del terreno e/o dalle acque)

Sono aree a recupero industriale i cui livelli di contaminazione vanno riportati entro i limiti stabiliti con D.G.R. n. 6/17252 del 01/08/1996 - “*Standard di qualità dei suoli per la bonifica dei terreni nel territorio lombardo*” (Terreno) e con D.P.R. n. 236/1988 (Acque di falda).

Nel caso in cui, per motivi tecnici e/o economici risultasse difficoltosa la bonifica, dopo la messa in sicurezza dell’area, andrà effettuata una **Analisi di rischio per la salute umana e dell’ambiente**. Dette aree sono individuate nelle tavole di azionamento con apposito segno grafico. Parametri urbanistici ed indici di zona; modalità di intervento e prescrizioni speciali valgono le prescrizioni del precedente Art. 21 zone D1.

### **Articolo 23: ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.L.**

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n° 1444. Essa è relativa alle zone prossime alle aree produttive di completamento, alle quali si intendono affiancare per un potenziamento di attività ai fini del consolidamento della conversione in atto ed anche a nuove situazioni in zone adatte allo svolgimento di attività produttive.

#### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE:**

- a) per i piani di lottizzazione vigenti, in fase di attuazione, valgono le norme contenute nelle convenzioni già approvate e stipulate. Detti strumenti attuativi sono individuati nelle tavole di azionamento con apposito segno grafico
- b) per i restanti P.L. le previsioni di zona si attuano mediante il Piano di Lottizzazione convenzionato.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- i) attività produttive artigianali e industriali
- j) stoccaggio e magazzinaggio
- k) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture, autoveicoli industriali e simili
- l) uffici amministrativi connessi alle attività produttive

m) attività pubbliche o di interesse pubblico

n) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.

o) abitazioni

p) spacci per la vendita dei prodotti lavorati nell'azienda e di prodotti similari

Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m<sup>2</sup> 150 di superficie utile per ogni unità produttiva. Nel caso di interventi superiori a mq. 1500 sono ammesse n. 2 abitazioni, con superficie utile massima totale di mq. 300. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite per il titolare dell'azienda o per i titolari delle aziende e per persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

**U** = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di St

**t**

**H** = 10,00 m per gli edifici

**H** = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

**D** = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:

**c** H/2 dai con un minimo di m 5,00

**D** = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:

**s** secondo gli allineamenti esistenti ovvero con un minimo di m. 5,00

**D** = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:

**f** H edificio più alto con un minimo di 10,00 m

**S** = 3,00 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile

**P**

**p**

**S** = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di SVp

**V**

**p**

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc, e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

**MODALITÀ DI INTERVENTO:** Con riferimento all'Articolo 12 delle presenti norme, sono ammessi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

**AREE A STANDARD URBANISTICO:** Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, così come definito all'art. 4 delle presenti norme. E' ammessa la monetizzazione di parte delle aree a standard urbanistico. Le aree a standard individuate graficamente all'interno dei P.L. nelle Tavole di azionamento, hanno valore indicativo come posizione e forma. Esse, nel rispetto dei minimi parametrici di cui alle presenti norme, dovranno essere definite con precisione in sede esecutiva.

**PRESCRIZIONI SPECIALI:** Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.

**Per il piano attuativo localizzato lungo la via Mortara, in località Balze la capacità edificatoria pari a: max. 1000 mq. Di Ut.**

**Dovrà inoltre essere messa a dimora una fascia alberata di essenze autoctone, della profondità di almeno mt. 20, che separi le due diverse destinazioni insediabili ed atte a mitigare eventuali criticità ambientali. Inoltre deve, su tutto il perimetro, essere messa a dimora una barriera verde.**

**COMMA INTRODOTTO CON DELIBERA CC 68/2004**

## **Articolo 24 : ZONE COMMERCIALI ESISTENTI E DI AMPLIAMENTO**

Si tratta di zone destinate ad insediamenti commerciali esistenti e di ampliamento

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** il PRG si attua mediante intervento diretto preventivo, nelle zone di completamento con intervento preventivo nelle zone individuate nelle tavole di PRG con vincolo di PL .

**DESTINAZIONI AMMESSE:** in queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attrezzature commerciali in genere e distributive per grossisti
- b) uffici pubblici e privati
- c) depositi e magazzini
- d) abitazione. Nei singoli lotti di intervento è ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, con una Superficie utile massima di m<sup>2</sup> 150. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite

per il titolare dell'azienda o per i titolari delle aziende e per persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA**

Il PRG si attua per intervento diretto, secondo i seguenti indici e parametri nelle zone di completamento non individuate nelle tavole di PRG con vincolo di PL

**Uf** = 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** = 12,50 m per gli edifici, ad esclusione dei volumi tecnici

<sup>max</sup>

**P** = parcheggi (ed eventuali autorimesse) 50 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> Su, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della Superficie fondiaria Sf

Nelle zone commerciali individuate nelle tavole di azionamento del PRG con vincolo di PL, le previsioni di zona si attuano con intervento urbanistico preventivo, secondo i seguenti indici e parametri:

**Ut** = 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** = 12,50 m per gli edifici, ad esclusione dei volumi tecnici

<sup>max</sup>

**P** = parcheggi minimo 50 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> Su ad uso pubblico ai margini della Superficie fondiaria Sf.

Lo standard urbanistico necessario previsto dall'art. 22 della L.R. 51/76 è pari al 100/100 della S.u.. Il 50% di tale area dovrà essere ceduto e la rimanente parte potrà essere monetizzata.

Per le zone di ampliamento PL devono essere rispettati i dettati in materia di cui alle D.G.R. n. 50416 del 28.03.9

*Nota aggiuntiva delibera:* - Si prescrive di limitare a un massimo di 1.500 mq. la superficie commerciale insediabile - *Frase introdotta con D.G.R.L 3623 del 26.2.2001.*

### **Articolo 25: ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE**

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n° 1444 destinata alla attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla legge regionale 7.6.1980, n° 93 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** le previsioni di zona si attuano mediante semplice concessione (intervento edilizio diretto).

**DESTINAZIONI AMMESSE:** nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silo, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

**CRITERI E MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE:** nella zona di cui al presente articolo, la concessione edilizia potrà essere rilasciata esclusivamente:

- A) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13.4.74, n° 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, lettera a) della 28.1.77, n° 10
- B) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione è tuttavia subordinata:

- a) alla presentazione al Sindaco in atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito della variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

Dai requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica mansione nel provvedimento di concessione. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, non modificabili in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non" edificazione di cui al precedente comma.

**PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:** per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:

**H** = 7,50  
**S** = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume residenziale

**P**

**p**

**If** =a)  $m^3 0.06$  per  $m^2$ , su terreni a coltura orticoli o floricoltura specializzata;

b)  $m^3 0.01$  per  $m^2$ , per un massimo di  $500 m^3$  per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c)  $m^3 0.03$  per  $m^2$ , sugli altri terreni agricoli.

Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:

**R** = 10 % dell'intera superficie aziendale

**c**

**R** = 40 % nel caso di serre

**c**

**H** = 8,00 m per i fabbricati

**H** = 18,00 m per serbatoi, silo e simili

**S** =  $3,00 m^2$  ogni  $100 m^2$  di superficie lorda di pavimento

**P**

**p**

**S** = superficie minima pari a  $1/20$  della  $S_f$ , con un albero ogni  $40 m^2$  di  $SV_p$

**V**

**p**

per tutti gli interventi:

**D** =  $H/2$  dai con un minimo di m 5,00

**c**

**D** = m. 10,00 comunque secondo le indicazioni grafiche del P.R.G.

**s**

**D** = 10,00 m

**f**

### **PRESCRIZIONI SPECIALI**

- a) **PATRIMONIO ARBOREO:** sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **COPERTURE STAGIONALI:** non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

- c) **ALLEVAMENTI:** l'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazioni delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.
- d) **DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE:** le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:
- **ALLEVAMENTI DI SUINI:**
    - distanza dai confini = m. 10
    - distanza dalle abitazioni = m. 100, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m. 20
  - **ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:**
    - distanza dai confini = m. 10
    - distanza dalle abitazioni = m. 60, con esclusione della abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di m. 20
- e) **EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI:** sono consentiti interventi di manutenzione straordinario MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono altresì ammesse "una tantum", gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico e tecnologico, fino a 50 m<sup>2</sup> di superficie utile, per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati. Detti interventi sono ammessi anche per le residenze che non sono di pertinenza agricola, specificamente identificate nelle tavole di azionamento del P.R.G.
- f) **EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI:** per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RS, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie utile esistente. Tale possibilità di ampliamento è ammessa anche per gli edifici non residenziali

esistenti ed attualmente non al servizio dell'attività agricola, individuati però come al punto precedente, oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, così come disciplinato dalle leggi vigenti in materia, delle attrezzature connesse all'utilizzazione turistica dei complessi interessati, senza aumento della S.U. esistente al momento dell'adozione del presente P.R.G.

Sulle cascine agricole individuate nelle tavole di azzonamento, gli interventi dovranno essere mirati soprattutto al recupero della morfologia e degli elementi architettonici significativi, e in relazione a eventuali interventi di ristrutturazione ed ampliamenti per adeguamenti igienico-tecnologici, le opere dovranno essere coerenti per la tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il complesso edilizio esistente.

- g) **COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA:** ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E., compresi quelli su terreni in zona agricola di comuni contermini.
- h) **ALTRE PRECISAZIONI:** qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.
- i) **ZONE AGRICOLE SPECIALI:** Aree interessate in passato dallo stoccaggio e/o smaltimento di scarti di lavorazione industriale o altri generi di rifiuti speciali. Anche a fronte della messa in sicurezza di tali terreni, se ne vieta l'utilizzo agricolo finalizzato a colture agroalimentari (riso, mais, fieno, etc.) Dette zone sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento.
- j) **ZONE AGRICOLE AD INDIRIZZO NATURALISTICO-AMBIENTALE:** Per le zone agricole individuate con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, in cui sussistono particolari ambienti naturali, vi rientrano:
- le fasce boscate ad essenze autoctone e di pregio;
  - alcune "teste" e, ove ancora aperte, "aste" dei fontanili in cui siano ancora presenti i principali caratteri di naturalità (qualità delle acque, flora e fauna);
  - alcune zone umide;
  - i "dossi" residui ancora presenti nella zona Nord occidentale del territorio comunale.

In tali aree va privilegiato il mantenimento e favorito il miglioramento delle condizioni naturalistico-ambientali esistenti.

Sono vietate alterazioni morfologiche e/o culturali che ne pregiudichino la conservazione.

Non è pertanto compatibile l'attività estrattiva (cave, bonifiche agricole, ecc.)

*Nota aggiuntiva delibera:* - in accoglimento del parere dell'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio, n. 52349 del 19.12.2000, in merito alle cascine agricole individuate nelle tavole di azionamento, si evidenzia la necessità che gli interventi dovranno essere mirati soprattutto al recupero della morfologia e degli elementi architettonici significativi, e in relazione a eventuali interventi di ristrutturazione ed ampliamenti per adeguamenti igienico-tecnologici, le opere dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il complesso edilizio esistente – *Testo introdotto con D.G.R.L. 3623 del 26.2.2001.*

## **Articolo 26: ZONA E2 - AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO**

Ai fini di salvaguardare le zone immediatamente adiacenti al Centro Abitato non è ammessa alcuna modificazione, è comunque possibile conteggiare dette aree ai fini del computo dei volumi e delle superfici e comunque da realizzare nelle zone agricole normali ai sensi della Legge 93/80. E', in particolare, espressamente vietata l'utilizzazione a discarica, anche controllata, di qualunque tipo e con qualunque gestione, sia pubblica che privata.

## **Articolo 27: ZONA E3 - AMBIENTALE DI RISPETTO DEL TORRENTE TERDOPPIO**

Questa zona è sottoposta a salvaguardia ed è inedificabile. Essa ha lo scopo di costituire una difesa del corso d'acqua principale di Tromello, fra l'altro soggetto ai vincoli ex legge n. 1497/39 e legge n. 431/85. Questa zona è stata istituita, a parte per gli eventuali rischi di esondazione, per la salvaguardia e la rinaturalizzazione dell'ambiente fluviale, che più marcatamente in alcuni tratti manifesta ancora i suoi caratteri originari.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** In questa zona sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività agricola e per la valorizzazione dell'ambiente naturale, come aree di pertinenza fluviale si suggerisce di favorire la rinaturalizzazione in prossimità degli alvei attivi, con lo sviluppo di vegetazione ripariale e di

preferire colture agricole, come piantagioni di pioppi e di altre specie arboree a rapido accrescimento. E' comunque possibile conteggiare dette aree ai fini del computo dei volumi e delle superfici e comunque da realizzare nelle zone agricole normali ai sensi della Legge 93/80. E', in particolare, espressamente vietata l'utilizzazione a discarica, anche controllata, di qualunque tipo e con qualunque gestione, sia pubblica che privata.

## **Articolo 28: ZONA F: ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Si tratta di zone riservate a spazi pubblici ed attrezzature collettive, di cui all'articolo 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento, hanno valore di massima.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto. La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è riservata all'Amministrazione pubblica ed agli Enti istituzionalmente competenti, con estensione anche ad altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), enti morali (case di riposo).

**DESTINAZIONI AMMESSE:** Le aree definite sono vincolate all'uso pubblico per la realizzazione di:

a) **aree per l'istruzione inferiore:** sono destinate alla costruzione di edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo), nonché delle relative pertinenze al coperto ed all'aperto, comprese le attrezzature sportive di tipo scolastico. Il P.R.G. individua, nelle tavole di azionamento, le seguenti categorie:

- a1 scuola materna
- a2 scuola elementare
- a3 scuola media inferiore

b) **aree per attrezzature di interesse comune:** Sono destinate alla costruzione di edifici al servizio delle attività cosiddette di interesse comune: religiose (compresi gli spazi per attività catechistiche), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ricreative, ecc., comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc. La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in

adempimento ai propri fini di istituto. Il P.R.G. individua, nelle tavole di azzonamento, le seguenti categorie:

- b1: culto ed attività parrocchiali
- b2: culturali e sociali
- b3: amministrative
- b4: sanitarie ed assistenziali (casa di riposo)

**b) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:** Sono destinate alla realizzazione di parchi urbani e di quartiere, giardini zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto ed al coperto per il gioco, lo sport ed il tempo libero, comprese le attrezzature connesse di servizio, ristoro, ecc.. Il P.R.G. individua, nelle tavole di azzonamento, le seguenti categorie:

- c1: parco urbano
- c2: campo giochi
- c3: campo sportivo per ragazzi ed adulti
- c4: attrezzature sportive (piscine, ecc.)

**b) aree per parcheggi di uso pubblico:** Si tratta di aree espressamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta ed a integrazione a quelli di tipo privato, previsti in ogni zona omogenea ed a quelli previsti nelle zone per la viabilità. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e, quando necessario, anche a piani sottostanti o sovrastanti, secondo caratteristiche che saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:**

##### **a) aree per l'istruzione inferiore**

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

$$H = \text{m } 10,00$$

$$D_c = \text{m } 5,00$$

$$D_f = \text{m } 10,00$$

$$D_s = \text{secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m } 3,00$$

##### **b) aree per attrezzature di interesse comune**

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

$$H = \text{m } 10,00$$

Dc = m 5,00

Df = m 10,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

**c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

Uf = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 10,00

Dc = m 5,00

Df = m 10,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

**d) aree per parcheggi di uso pubblico**

Uf = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 10,00

Dc = m 5,00

Df = m 10,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.R.G., in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere previste adeguate piantumazioni di alberi ad alto fusto nella misura di 1 essenza ogni 40 m<sup>2</sup> di parcheggio. In ogni caso, in tutti gli interventi destinati ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

**Art. 28 bis**

**Zona ASP - Attrezzature sportive private  
(INTRODOTTO CON DELIBERA CC 68/2004)**

**Sono destinate alla realizzazione da parte di privati di impianti sportivi e per il tempo libero e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ecc.), coperti e scoperti.**

**In queste zone l'attuazione del PRG avviene tramite intervento diretto sulla base dei seguenti indici e parametri per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento:**

- **rapporto di copertura 10% max.**
- **altezza massima 7,50 metri;**
- **parcheggi privati: 1 metro quadrato ogni 20 mq di Superficie territoriale;**
- **indice di utilizzazione fondiaria: 0,04 mc/mq di superficie territoriale;**

**Il progetto di intervento dovrà prevedere inoltre la messa a dimora di 30 alberi di alto fusto, per ogni ettaro di superficie territoriale.**

### **Articolo 29: ZONA F1: ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Si tratta di aree espressamente destinate alle attrezzature tecnologiche, quali impianto di depurazione, piattaforme e attrezzatura per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, pozzi ed impianti della rete del metano, dell'acquedotto, centrali telefoniche, impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rimesse di autoveicoli pubblici, ecc.. Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento hanno un valore di massima.

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE:** Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA:**

Uf = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 10,00

Dc = m 5,00

Df = m 10,00

Ds = m 5,00

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.R.G., in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione anche sui margini delle aree stesse, di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

### **Articolo 30: ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA'**

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli; esse comprendono quindi anche le piazze e sono indicate graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G., che distinguono:

- **strade esistenti:** costituite dai tracciati stradali confermati ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole di azionamento in scala 1:1000, 1:2000 ed 1:5000 del presente P.R.G..
- **strade di progetto:** costituite dai tracciati stradali di nuova previsione ed individuati graficamente con apposita simbologia dalle tavole di azionamento in scala 1:1000, 1:2000 ed 1:5000 del presente P.R.G..

**INTERVENTI CONSENTITI:** Nelle zone per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti) aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto delle presenti norme sugli accessi, sulle fasce di rispetto stradale e sulle stazioni di servizio e rifornimento di carburante.

**CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE:** nelle presenti norme, le strade sono classificate in conformità al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione. Le classificazioni e le definizioni sintetiche sono le seguenti:

- A) **Autostrada:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, priva di intersezioni a raso e di accessi privati (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Tromello).
- B) **Strada extraurbana principale:** strada extraurbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Tromello).
- C) **Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine (vi corrisponde la Strada Statale n. 596 dei Cairoli e le strade provinciali)
- D) **Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi con eventuali intersezioni a raso semaforizzate (non esiste questo tipo di strada nel Comune di Tromello).
- E) **Strada urbana di quartiere:** strada ad un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede (vi corrispondono molte strade nel comune di Tromello)

F) **Strada locale:** strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade ( vi corrisponde la maggior parte delle strade nel comune di Tromello)

**CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE:** L'ampiezza minima della sezione stradale è quella risultante dalle tavole grafiche del P.R.G.. Le strade del tipo F) non previste dalle tavole grafiche del P.R.G., in quanto da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico esecutivo, dovranno avere dimensione minima di m. 8,00 da recinzione a recinzione. Dovranno essere dotate di marciapiede di m. 1,50 almeno su uno dei lati. Le dimensioni minime escludono la formazione di spazi di sosta laterale, che pertanto se previsti comporteranno l'aumento minimo di m. 2,00 di larghezza per ciascun lato destinato a parcheggio. Il P.R.G. individua nelle tavole di azionamento apposite sedi viarie per migliorare la viabilità nell'ambito del Comune.

**ACCESSI ED INTERSEZIONI:** Gli accessi e le intersezioni sulle strade di qualsiasi classe, saranno ammessi solo se specificamente autorizzati dall'ente di competenza proprietario della strada. Le tavole di azionamento del P.R.G. indicano, in linea di massima, le intersezioni previste.

### **Articolo 31: ( ex *ZONA A*) - FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Si tratta di zona urbanistica destinata alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi dell'articolo 26 della legge Urbanistica Regionale 15.4.1975, n. 51, dagli articoli 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni. Esse sono indicate graficamente nelle tavole di azionamento del P.R.G.. Le fasce di rispetto sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici e quindi concorrono alla determinazione della edificabilità delle zone contermini.

Testo stralciato con D.G.R.L. 3623 del 26.02.2001: ("Ferma restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti, oltre agli interventi di MO, MS, RR, RS e RT.")

*Nota aggiuntiva: Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizio (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- stazioni di servizio e di rifornimento carburante - *Nota aggiuntiva: nelle fasce di rispetto stradale fuori dal centro edificato -;*
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Sono inoltre fatte salve, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole di azzonamento del P.R.G. tutte le disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada). Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli artt. 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

### **Articolo 32: ZONA DI RISPETTO FERROVIARIO**

Le fasce di rispetto sono conteggiabili ai fini volumetrici. Qualsiasi intervento ricadente nelle stesse è subordinato all'autorizzazione dell'ente competente ( Legge 753/83).

### **Articolo 33: ZONA CIMITERIALE E RELATIVA ZONA DI RISPETTO**

Si tratta della zona destinata alle attrezzature cimiteriali e delle relative fasce di rispetto definite dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Testo stralciato con D.G.R.L. 3623 del 26.02.2001: (" La fascia di rispetto individuata dal P.R.G. corrisponde alla fascia di rispetto di ml. 100, così come individuata dal vigente P.R.G.. In questa zona è vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di MO e MS, RR di RS ")

*Nota aggiuntiva: - Il perimetro della zona di rispetto del cimitero comunale è delimitato con un raggio di 150 metri misurato a partire dal perimetro di cinta. All'interno di tale zona sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Saranno ammesse piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

#### **Articolo 34: NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE LINEE E GLI IMPIANTI ELETTRICI**

La costruzione di opere edilizio adibite e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia, ai sensi dell'art. 9, lettera f) della legge 28.1.1977, n. 10. Le opere edilizie relative a cabine di trasformazione elettrica, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, anche se la loro altezza supera i limi di cui al punto B dell'articolo 8 delle presenti norme. Le cabine possono inoltre essere costruite entro le zone di rispetto stradale. La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11.12.1933 n.1775 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge 16.6.1979, n. 33 "Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione (380, 220,130 Kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

**Art. 35**  
**NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE**  
**(MODIFICATO CON DELIBERA CC 68/2004)**

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentita all'esterno dei centri abitati così come delimitati dall'art. 4 del D.Lgs. 285/95 e dal relativo Regolamento di Attuazione;
- è consentita esclusivamente all'interno delle zone urbanistiche con destinazione produttiva e artigianale e, all'interno delle fasce di rispetto stradale.  
Gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato decreto legislativo e del relativo regolamento attuativo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura 60% della superficie territoriale, comprese pensiline, box, tunnel lavaggi auto, ecc.;
- superficie lorda di pavimento 30 % della superficie territoriale, e destinata a chiosco, vendita accessori bar, locali tecnici e per riparazioni auto, bar, e locali di servizio utili allo svolgimento dell'attività;
- altezza dei fabbricati 8,00 metri, escluse le pensiline;
- aree da destinare a verde pari al 10% della superficie territoriale, con messa a dimora di essenze vegetazioni autoctone

Per gli impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione, la disciplina a cui fare riferimento è quella dettata dal Decreto del Ministero dell'Interno del 24 maggio 2002.

**Articolo 36: SALVAGUARDIA DELLA QUALITA' DELLE ACQUE DESTINATA AL CONSUMO UMANO**

Testo stralciato con D.G.R.L. 3623 del 26.02.2001: ("Le tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 riportano l'ubicazione dei pozzi ad uso idropotabile, per i quali si richiamano le disposizioni del D.P.R. 236/1988 ("Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge 16 aprile 1987, n. 183". In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

1. Zona di tutela assoluta (art. 5 del decreto): ha un'estensione di raggio di m. 10,00 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni servizio
2. Zona di rispetto (art. 6 del decreto): ha un'estensione di raggio di m. 200,00 d in essa sono vietate le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
  - accumulo di concimi organici
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
  - spargimento di pesticidi e fertilizzanti
  - apertura di cave e pozzi
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
  - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
  - centri di raccolta, demolizione rottamazione di autoveicoli
  - impianti di trattamento dei rifiuti
  - pascolo e stazzo di bestiame
  - insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile le misure per il loro allontanamento
3. Zona di protezione (art. 7 del Decreto): valgono le indicazioni di zona del P.R.G. e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'ente gestore dell'acquedotto “)

*Testo aggiuntivo: - Le tavole di azionamento del PRG in scala 1:5000 e 1:2000 riportano la localizzazione dei pozzi ad uso idropotabile, con l'individuazione delle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs. 258/2000, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art.5 del D.lgs. 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale e idrogeologico (come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque*

*accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi - .*

### **Articolo 37: DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
  - gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superano il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97/98 del citato R.D. n. 523/1904.

### **Articolo 38: INDAGINI ORIENTATIVE PER FONDAZIONI SUPERFICIALI RIGUARDANTI LE DIVERSE AREE DEFINITE DALLA ZONIZZAZIONE GEOTECNICA**

**Zona 1** - (Terreni sabbiosi e ghiaiosi e quando lo spessore di un'eventuale coltre limosa è talmente modesto da essere trascurabile) - colorata in verde nella tav. 3 geotecnica.

1. Possono essere limitate all'esecuzione di pozzi esplorativi e a prove penetrometriche sia statiche che dinamiche;

2. il profilo geotecnico può essere limitato allo spessore del volume significativo qualora le prove in situ, o altre poste in aree adiacenti, non evidenziano l'esistenza di strati compressibili interessanti dai carichi dell'opera;
3. tali indagini, ad esclusione delle lottizzazioni, per costruzioni di modesto rilievo che ricadono in zone già note, possono essere sostituite da un'analisi ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati esistenti.

**Zona 2** - (terreno superficiale sabbiosi e/o ghiaioso, ma con presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti compressibili) - colorata in giallo nella tav. 3 geotecnica.

1. E' necessaria l'esecuzione di sondaggi e/o pozzi di rilevazione per il prelievo di campioni per la determinazione dei parametri rappresentativi (resistenza al taglio, compressibilità);
2. completamento e/o a parziale sostituzione delle indagini, si potrebbero prospettare prove penetrometriche di tipo statico talvolta munite di piezocono per la valutazione delle pressioni neutrali e l'individuazione di alternanze di terreno anche di limitato spessore.

**Zona 3** - (Area in cui il terreno superficiale, per uno spessore significativo, è costituito da terreni coesivi) - colorata in arancione nella tav. 3 geotecnica.

1. Si ipotizzano pozzi o sondaggi di ispezione spinti fino al sottostante strato resistente; nel caso in cui le fondazioni venissero poggiate sul terreno granulare sottostante la copertura coesiva di quest'ultima le analisi di laboratorio potrebbero essere limitate alle proprietà indici e la resistenza al taglio valutata empiricamente con prove penetrometriche sia statiche che dinamiche.
2. Qualora le fondazioni fossero impostate sui terreni coesivi superficiali, oltre alle proprietà indici, dovrebbero essere determinati i parametri geomeccanici necessari al calcolo della portanza e dei cedimenti.
3. **“Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico è fatto divieto assoluto di realizzare fabbricati in sotterraneo”**

**Poiché la quota massima raggiungibile nel Terdoppio è pari a 94,18 s.l.m., così come risulta dallo studio idrogeologico, la quota di calpestio per le nuove costruzioni dovrà essere superiore di almeno 15 centimetri dalla quota massima esondabile”**

**COMMA INTRODOTTO CON DELIBERA CC 68/2004**