



COMUNE DI BERNATE TICINO

Provincia di Milano

P.G.T. 2008

PIANO
di GOVERNO
del TERRITORIO
Legge Reg.n°12/2005

RIPRESA AEREA 18/03/2005

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO MARZO 2009



DOCUMENTO
DI
PIANO

MARZO 2009

Adozione degli Atti di PGT
D.C.C. N° 50 del 20/12/2008

Approvazione degli Atti di PGT
D.C.C. N° del/...../.....

NORME TECNICHE
DI
ATTUAZIONE

Progettisti:
Arch. Giovanni Gramegna
Arch. Alessia D'Alessandro
Arch. Pacifico Aina
con
Arch. Anna Colombo

Il Sindaco:
Ing. Giancarlo Barni

L'Assessore ai L.L.P.P. e Grandi Opere:
Sig. Carlo Ferrè

Il Segretario Comunale:
Dott.ssa Teresa La Scala



SOCIETA' COOPERATIVA
DI ARCHITETTURA,
URBANISTICA,
STUDI ECONOMICI E SOCIALI.
*Novara - P.le Lombardia, 8
tel. 0321-455090, fax 0321-457548
Verbania - Via Olanda, 31
tel. 0323-401155, fax. 0323-401155
Milano - Via Signorelli, 3
tel. 02-89693955, fax. 02-89693956*

Il Responsabile Area Tecnica:
Arch. Debora Albertini

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI BERNATE TICINO

P.G.T.

COOP. ARCH. G.1- Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455°90 - Fax 457548
Giovanni Gramegna, Pacifico Aina, Alessia D'Alessandro, Anna Colombo

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO CON

DELIBERA C.C. n. del esecutiva il

Autenticazioni:

Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.G.T.

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune Bernate Ticino, sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Il Piano di Governo del Territorio, nel rispetto e in attuazione delle previsioni degli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale, persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica ed è articolato nei seguenti atti, ciascuno costituito da elaborati grafici e testuali:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, quelli volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (esterne alle aree A, B1, B2, B3, B4 e D1 di cui al Piano delle Regole) ma all'interno del perimetro della zona I.C., possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al PGT, in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei P.G.T.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano relative ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della legge n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.

Le sole previsioni di PGT non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto trascritto o adeguata garanzia fedejussoria, a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Ove nell'applicazione delle prescrizioni di Piano si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche, prevale il contenuto delle norme;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è vincolante il contenuto della tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 2 – ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, con le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale; le analisi socio economiche; la individuazione degli obiettivi, quantitativi e qualitativi, di sviluppo per le diverse destinazioni funzionali; la individuazione degli ambiti di trasformazione; la definizione dei criteri di compensazione ambientale e di perequazione; le direttive per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.
- la carta dello stato di attuazione del PRGC vigente - scala 1:5.000
- il mosaico degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni limitrofi – scala 1:10.000
- Valutazione Ambientale Strategica
- tavola D1: le azioni di Piano - scala 1:5.000
- tavola D2: individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5.000
- tavola D3: recepimento del P.T.C. del Parco del Ticino - scala 1:5.000
- tavola D4: recepimento del PTCP - scala 1:5.000
- tavola D5: la carta dei vincoli sovraordinati: strade, ferrovia, linee alta tensione, fasce di rispetto dei pozzi e del cimitero; perimetro zona I.C.; delimitazione del Centro Storico; scala 1:5.000
- tavola D6a: carta del paesaggio: 1:5.000
- tavola D6b: carta delle sensibilità paesaggistiche 1:5.000
- tavola D7: tavola unica del P.G.T. scala 1:5.000
- tavola D8a – D8b: tavola unica del P.G.T. scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione

in allegato:

- * Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/05
Studio redatto dal dott. geologo Fardelli dello Studio GEA di Verbania-Intra
- * Classificazione acustica del territorio comunale
Studio redatto dalla Società ARCA s.a.s. di Milano

EDILIZI

I parametri di trasformazione si articolano in:

- parametri o indici urbanistici:

- 1) Area normativa;
- 2) Superficie territoriale St;
- 3) Superficie fondiaria Sf;
- 4) Indice di densità edilizia territoriale It;
- 5) Indice di densità edilizia fondiaria If;
- 6) Indice di utilizzazione territoriale Ut;
- 7) Indice di utilizzazione fondiaria Uf;
- 8) Indice medio di superficie abitativa;
- 9) Capacità insediativa residenziale di Piano;
- 10) Destinazione d'uso;
- 11) Area di pertinenza.

- parametri od indici edilizi:

- 1) Superficie utile lorda Sul;
- 2) Superficie utile netta Sun;
- 3) Superficie coperta Sc;
- 4) Rapporto di copertura Rc;
- 5) Altezza dei fabbricati H;
- 6) Altezza virtuale Hv;
- 7) Altezza convenzionale e coefficienti di incentivo Hc;
- 8) Volume virtuale Vv;
- 9) Volume convenzionale Vc;
- 10) S.u.n. potenziale;
- 11) Distanza dai confini Dc;
- 12) Distanza fra i fabbricati D e dalle pareti finestrate Df;
- 13) Distanza dalle strade Ds;
- 14) Piano abitabile od agibile;
- 15) Numero dei piani della costruzione;
- 16) Parete finestrata;
- 17) Area urbanizzata;
- 18) Pertinenze e fabbricati accessori;
- 19) sottotetti
- 20) basso fabbricato;
- 21) allineamenti;
- 22) requisiti di qualità

Art. 3 – INDICI URBANISTICI

1) Area normativa

Parte del territorio, graficamente individuata nella tavole di Piano, dove gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi sono disciplinati dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee e coerenti agli obiettivi delineati

2) Superficie territoriale St ;

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3) Superficie fondiaria Sf ;

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

4) Indice di densità edilizia territoriale It ;

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq.).

5) Indice di densità edilizia fondiaria If ;

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.)

6) Indice di utilizzazione territoriale Ut ;

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sun/St$): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq.)

7) Indice di utilizzazione fondiaria Uf ;

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sun/Sf$): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq.)

8) Indice medio di superficie abitativa

Superficie utile netta residenziale che compete mediamente ad ogni abitante insediabile. Il valore medio per Bernate Ticino è stabilito nella misura di 38,5 mq.; tale indice è applicato per il calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi.

9) Capacità insediativa residenziale del Piano

Si definisce capacità insediativa residenziale (cui debbono essere commisurate le relative aree a standard) la quantità di popolazione teorica insediabile nell'area e/o nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa, per ogni unità di popolazione corrisponde l'indice medio di superfici abitativa di cui al punto precedente.

Ai fini della determinazione della superficie utile netta residenziale si fa riferimento alla superficie utile abitabile di cui all'art. 3 del D.M.10.05.1977: determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

10) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività previste ed ammesse nell'area normativa considerata.

La destinazione d'uso di un immobile esistente è quella legittimamente in atto. Nel caso l'immobile non sia utilizzato, si farà riferimento al relativo permesso di costruire o, in assenza, al certificato catastale.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere autorizzate ed indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o D.I.A. e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme e del vigente Regolamento Edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire e D.I.A. sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 (centocinquanta) metri quadrati, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi né comunicazione .

Sono fatte salve le previsioni del D. Lgs n. 42/2004 che vieta, per i beni culturali, usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso autorizzate è incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo cui è subordinato il permesso di costruire e negli stessi permessi di costruire.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni (amministrative e penali) previste dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate in sette classi di attività:

10.1) **Residenza:** sono comprese nella residenza gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte e sottotetti non agibili, autorimesse singole o collettive e parcheggi con le relative aree di manovra, locali tecnici, ed altri spazi, anche di uso comune, quali androni di ingresso, vani scala, depositi, spazi per lo svago ed il tempo libero individuale, laboratori familiari a carattere non produttivo, ecc.

10.2) **Attività turistico-ricettive:** alberghi, pensioni, locande, B&B, ostelli e relative pertinenze.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione turistico-ricettiva e, comunque, non superiore a 150 mq.), uffici ed attività complementari di commercio al dettaglio, ristorazione, cultura, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

10.3) **Attività commerciali e relative pertinenze:**

Sono le attività di:

- a) commercio al dettaglio: art. 4 del D.L. 114/98: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita,
- b) commercio all'ingrosso (art. 4 D.L. 114/98);

- c) commercio al dettaglio su area pubblica (art. 27 D.L. 114/98);
- d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);
- e) servizi agli utenti automobilisti quali autolavaggio anche a self-service, ferma restando l'autosufficienza per i consumi idrici.

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 150 mq. di S.u.n. e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi, ecc.

10.4) Attività terziarie e relative pertinenze:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori, centri di ricerca, ecc.)
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione terziaria e, comunque, non superiore a 150 mq.).

10.5) Attività produttive e relative pertinenze:

- a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, agli automezzi (eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio con tipologia unità di vicinato e superficie di vendita non superiore a 150 mq.)
- b) attività industriali ed artigianato di produzione;
- c) laboratori e centri di ricerca;
- d) depositi al coperto o all'aperto;
- e) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);
- f) servizio di ristorazione ricadente nella tipologia di mensa aziendale con possibilità di utilizzo da parte di altri avventori, previa convenzione fra aziende;

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.n. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 150 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva.

10.6) Servizi:

- a) attrezzature per l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici ed attrezzature per il culto, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero, aree per il commercio su area pubblica, ecc.;

- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e intrattenimenti temporanei.

Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di somministrazione di alimentari e bevande e vendita di generi vari mediante strutture mobili o aperte, (anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.

- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici e relativi servizi, di livello comunale od intercomunale (pozzi dell'acquedotto, depuratore, discariche, ecc.);

- f) aree cimiteriali;
- g) aree attrezzate per lo spettacolo viaggiante.

10.7) Attività agricole

Comprendono: le attrezzature ed i fabbricati a servizio delle aziende agricole e, in particolare delle attività di coltivazione e/o di allevamento; le attività di agriturismo e gli alloggi agrituristici.

11) Area di pertinenza

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali e fondiari.

Ai fini della verifica di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici l'area necessaria a soddisfare gli indici urbanistici previsti per quella zona dal P.G.T. vigente.

Art. 4 – INDICI EDILIZI

1) Superficie utile lorda Sul

E' la somma delle superfici di tutti i piani abitabili o agibili entro e fuori terra, misurata al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni, dei vani scala e dei servizi tecnologici (centrale termica, ascensori, ecc.).

Nel computo della Superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative ai bow window ed alle verande ed ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono esclusi dal computo della Superficie lorda:

- porticati pubblici e privati, pilotis;
- logge, balconi e terrazzi;
- volumi tecnici emergenti dalle coperture;
- tettoie e pensiline aperte;
- aggetti di carattere strutturale ed ornamentale;
- superfici interrato, non abitabili od agibili con permanenza continua di persone (con altezza massima interna di metri 2,50); superfici semi interrato (limitatamente alla superficie coperta dell'edificio principale), non abitabili od agibili senza permanenza continua di persone, con altezza interna minore di metri 2,50 ed emergenti dal terreno, alla quota dell'intradosso della soletta di copertura, per non più metri 1,50;
- cantine, ripostigli, depositi e lavanderie anche esterne, non abitabili o agibili senza permanenza continua di persone e con altezza massima interna di metri 2,40 e purché realizzati nel rispetto estetico degli edifici principali;
- autorimesse, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.
- sottotetti adibiti a soffitta, non abitabili, con altezza media ponderata non superiore a metri 1,80 e con rapporto aero illuminante non superiore a 1/20 della superficie di pavimento;
- superfici a veranda di architetture biologiche e bioclimatiche nei limiti del 20% della Superficie utile lorda dell'alloggio.

2) Superficie utile netta Sun;

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.) è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra - ricavate deducendo da quelle utili lorde, i vani scala, i servizi tecnologici e tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde.

3) Superficie coperta Sc;

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq.), della proiezione orizzontale dell'intero corpo di costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione; solo l'eccedenza oltre il limite sopra citato va considerata come superficie coperta.

4) Rapporto di copertura Rc;

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

5) Altezza dei fabbricati H

Nelle zone residenziali e per destinazioni e tipologie costruttive assimilate, l'altezza dei fabbricati, il cui massimo è fissato per le diverse zone dalle presenti N.T.A., viene stabilita dalla differenza tra la quota media d'intradosso dell'ultimo piano abitabile o comunque agibile per sottotetto, stenditoi, lavanderie, ecc. rispetto alla quota media marciapiede stradale. In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota strada antistante aumentata di cm 15. In caso di edifici isolati in arretramento dalla strada su lotti di terreno in declivio o con dislivelli dalla strada superiori a 50 cm., l'altezza verrà misurata rispetto alla quota media del terreno naturale lungo il perimetro dell'edificio.

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriali, artigianali e commerciali) l'altezza sarà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento o di estradosso di coperture a shed.

6) H_v = altezza virtuale

Con riferimento alla superficie utile netta l'altezza virtuale di metri 3,75 è l'altezza utilizzata per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122.

7) H_c = altezza convenzionale e coefficienti di incentivo

L'altezza convenzionale è l'altezza utilizzata per il calcolo dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

Tale altezza, in relazione alle Superfici utili nette, è determinata nelle seguenti misure:

- 2,70 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale realizzate con le tecniche dell'architettura bio-ecologica e bio-climatica ed uso di energie rinnovabili per il proprio fabbisogno di calore (solare e geotermia) corrispondente ad un coefficiente di incentivo pari a 0,60 (riduzione dei contributi pari al 40%);
- 3,00 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale realizzate con le tecniche della bio-architettura corrispondente ad un coefficiente di incentivo pari a 0,66 (riduzione dei contributi del 33%);
- 3,40 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale che verifichino un punteggio di almeno 50 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 del presente articolo corrispondente ad un coefficiente di incentivo pari a 0,75 (riduzione dei contributi del 25%);
- 4,50 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale e non comprese nei punti precedenti corrispondente ad un coefficiente pari a 1,00 (senza riduzione dei contributi);

Per le destinazioni industriali, terziarie, commerciali e turistico ricettive, che verifichino un punteggio di almeno 60 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 del presente articolo per il calcolo dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti si applica il coefficiente di incentivo pari a 0,7 (riduzione dei contributi del 30%).

8) V_v = Volume virtuale

Quantità virtuale ricavata moltiplicando le S_{un} per l'altezza virtuale. La volumetria virtuale è utilizzata per il calcolo delle superfici da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10 mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122.

9) V_c = Volume convenzionale

Quantità convenzionale ricavata moltiplicando le S_{un} per l'altezza convenzionale. La

volumetria convenzionale è utilizzata per il calcolo e la corresponsione dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi a destinazione residenziale e alle destinazioni ammesse in area residenziale di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

10) Superficie utile netta potenziale

La Superficie utile netta potenziale esprime la massima quota edificatoria assegnata con Ut alla superficie dei lotti classificati come area edificabile ed area di trasformazione edilizia ed urbanistica dal Piano; tali quote potenziali debbono essere realizzate all'interno delle Superfici fondiari e/o delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario di zona.

11) Distanza dai confini (Dc)

Tutte le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

La distanza dai confini (come la distanza fra i fabbricati (D), dalle pareti finestrate (Df) e dalle strade (Ds) è misurata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; in caso di aggetto oltre i mt. 1,50 va aggiunta alla distanza prevista l'eccedenza del manufatto oltre i mt. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

In assenza di convenzione tra le proprietà interessate la nuova costruzione è ammessa sul confine di proprietà unicamente:

- in caso di costruzione contemporanea su lotti contigui di edifici con la stessa sagoma in confine, con rilascio contestuale dei due permessi di costruire;
- in caso di costruzioni in totale aderenza di edifici esistenti;
- in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo e/o di permesso di costruire convenzionato nelle aree di espansione con progettazione piano volumetrica che garantisca una corretta soluzione architettonica degli attacchi tra gli edifici;
- in caso di costruzione di pertinenze ed edifici accessori ad un solo piano, con altezza esterna \leq cm. 270 ed altezza interna \leq cm. 240, esclusivamente ad uso autorimesse private, centrali termiche, servizi igienici, legnaie, depositi attrezzi, porticati, ecc.).

In ogni caso gli elaborati grafici di progetto, al fine di assicurare una corretta soluzione architettonica dell'intervento, devono indicare la sagoma del fabbricato a confine.

12) Distanza fra i fabbricati (D) e dalle pareti finestrate (Df)

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a m. 10,00.

Le pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 2,70 di altezza esterna non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

Per le pertinenze distaccate ed esterne al fabbricato principale, è prescritta in ogni caso una distanza minima da pareti finestrate di metri 5,00 quando la quota di estradosso della copertura delle pertinenze sia maggiore della quota delle soglie o dei davanzali delle aperture sulla parete del fabbricato principale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dalle presenti norme e, in particolare

all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.P.E, P.d.R., P.L. o P.I.I.) con previsioni piano volumetriche.

13) Distanza dalle strade (Ds)

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatte salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le distanze minime dai confini stradali, esistenti e in progetto, sono definite in:

- ml.5,00 per strade con larghezza \leq ml.7,00
- ml.7,50 per strade con larghezza $>$ ml.7,00 e $<$ ml.15,00
- ml.10,00 per strade con larghezza \geq ml.15,00.

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti anche non contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere anche consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

Saranno ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti soltanto nel caso di intervento urbanistico preventivo e/o nelle aree a permesso di costruire convenzionato con previsione piano volumetrica o in conformità a specifiche prescrizioni normative del Piano.

14) Piano abitabile od agibile

Si considera piano abitabile od agibile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano che preveda, per destinazione d'uso, permanenza continua di persone e la cui utilizzazione non sia esclusivamente destinata a pertinenze e fabbricati accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

15) Numero dei piani della costruzione;

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili od agibili compresi quelli formati da sottotetti o da piani seminterrati od interrati che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi gli eventuali soppalchi.

16) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione ed aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

17) Area urbanizzata

E' un'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria come definite dalle leggi vigenti; tra queste:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) impianti di pubblica illuminazione.

18) Pertinenze e fabbricati accessori

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse che, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume, nè superficie lorda o netta di pavimento, se legati da vincolo pertinenziale e se realizzati nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc.;
- ripostigli e lavanderie;

- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle aree degli insediamenti storici e di carattere ambientale e documentario e nelle aree di nuovo impianto, i fabbricati accessori staccati dal corpo principale sono consentiti unicamente se previsti in strumenti urbanistici esecutivi o negli sviluppi progettuali di Piano o se realizzati in conformità alle norme specifiche di zona.

Nelle altre aree, quando abbiano le caratteristiche di basso fabbricato, possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà private. Quando la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia maggiore o uguale a ml. 2,50 debbono essere verificate e rispettate le distanze dalle pareti finestrate e dai confini.

Detti fabbricati possono essere realizzati a confine con strade e spazi pubblici esclusivamente nel caso di allineamento preesistente degli edifici circostanti e/o di quelli sullo stesso lotto. Debbono essere realizzati in muratura faccia a vista od intonacata o in struttura di legno. Sono vietati i prefabbricati in cemento o lamiera metallica a vista.

19) Sottotetti.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile od agibile degli edifici.

I sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione ed esclusi dal computo delle superfici lorde di pavimento (e quindi dei volumi) a norma del presente articolo, quando :

- a) abbiano una superficie (con altezza minima uguale o superiore a ml. 2,00) pari o non superiore al 50% dell'alloggio, di cui costituiscono pertinenza;
- b) abbiano un'altezza media e/o un rapporto di aeroilluminazione inferiori a quelli regolamentari e rispettivamente ml.2,20 ed 1/20 della superficie di pavimento);
- c) non siano tramezzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione di locali non areati;
- d) costituiscano pertinenza di un alloggio dotato di almeno due camere da letto.

Negli edifici esistenti i sottotetti, legittimamente realizzati, possono essere recuperati alla residenza e/o alle destinazioni ammesse con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e con le seguenti limitazioni:

- a) anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché:
 - siano compresi nel computo della S.u.n.,
 - l'intervento sia realizzato nei limiti di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona;
 - siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto;
 - le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00.
- b) Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

20) Basso fabbricato.

Costruzione destinata ad usi pertinenziali ed annessi alla residenza, quali ricovero per auto ed attrezzi, tettoie e porticati, aventi una altezza massima inferiore a ml. 2,70, misurata sul punto più alto della copertura.

21) Allineamenti.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione l'Amministrazione Comunale può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PGT senza ricorrere a Strumenti urbanistici esecutivi; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PGT, variazioni nel limite di m 2,00 per lato.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di PGT, dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6,00.

La mezzzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare, su specifica e motivata richiesta dell'U.T., in particolare per esigenze di visibilità e sicurezza, uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati di misura massima corrispondente alla larghezza della carreggiata stradale adiacente, con un minimo di ml. 3,00 ciascuno.

La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00. Ove ciò non sia possibile, possono essere autorizzate distanze inferiori purché il cancello sia munito di apparecchiature con comando a distanza.

22) Requisiti di qualità e relativi punteggi per insediamenti residenziali, terziari e commerciali di nuova costruzione.

A) l'intervento è realizzato con le tecniche della bioarchitettura ed utilizza energie rinnovabili per il 100% del proprio fabbisogno 80 punti

B) l'intervento è realizzato con architettura biologica e bioclimatica: 60 punti

C) l'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A con consumo energetico fino a 30 Kwh/mq per anno 50 punti

D) l'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe B con consumo energetico fino a 50 Kwh/mq per anno 40 punti

E) l'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:

$$V = S.n.r./38,5 \times 60 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni} \quad 10 \text{ punti}$$

- irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:

$$V = 0,8 \text{ l/mq./giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde} \quad 10 \text{ punti}$$

La realizzazione di una vasca di dimensioni inferiori determina un punteggio in proporzione

F) l'intervento assicura una superficie permeabile del lotto maggiore del 50% per le destinazioni residenziali e terziarie e del 30% per le destinazioni industriali e commerciali: 0,5 punti ogni punto percentuale di superficie permeabile superiore al 50% o 30% con un massimo di 10 punti

G) l'intervento è realizzato con certificazione su componenti e prestazioni (relative ad isolamento acustico, controllo e regolazione di ricambi d'aria, materiali impiegati a bassa manutenzione, impermeabilizzazioni, ecc.), da assicurare a mezzo di certificazione dell'impresa costruttrice secondo la normativa regionale vigente: 10 punti

H) l'intervento a destinazione industriale, commerciale o terziaria prevede la

- formazione di “copertura verde” 20 punti
- I) l'intervento, a destinazione industriale, commerciale o terziaria, prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di alberi di alto fusto ogni quattro posti auto) e la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche 20 punti
- L) l'intervento a destinazione industriale, commerciale o terziaria prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a
- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:

$$V = n. \text{ servizi igienici} \times 120 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni} \quad 10 \text{ punti}$$
 - irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:

$$V = 0,8 \text{ l/mq./giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde} \quad 10 \text{ punti}$$

La realizzazione di una vasca di dimensioni inferiori determina un punteggio in proporzione

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione si attuano per mezzo di intervento preventivo (Piani attuativi) e, successivamente, attraverso intervento diretti (D.I.A. e permessi di costruire) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PGT ed il progetto edilizio.

Gli interventi preventivi possono essere d'iniziativa pubblica o privata e comprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di PGT definiscono le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria.

Gli indici di Piano devono essere utilizzabili ed utilizzati ai valori massimi salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativa e/o a corrispondere i relativi oneri.

In ogni modo necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire è l'esistenza o l'impegno ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché la cessione delle aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e, ove utilizzate, delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale attinenti l'intero Piano attuativo.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo ed alle condizioni previste dalla convenzione relativa, con particolare riferimento all'assoggettamento all'uso pubblico (o alla cessione a semplice richiesta del Comune) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata per ciascuna zona o ambito e definita dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario e, ove previsto ed ammesso, in applicazione del principio perequativo, alla cessione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale.

Salvo diversa indicazione del Piano dei Servizi e/o delle norme di Piano, le aree a standard debbono essere prevalentemente destinate a parcheggi, a verde pubblico, a verde naturale e di arredo.

Ogni intervento soggetto a permesso di costruire e D.I.A. comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera Superficie fondiaria di pertinenza.

I Piani attuativi sono formati ed approvati con le normali regole dei Piani di Lottizzazione, tenuto conto delle aree a specifica destinazione, delle aree a queste correlate e delle eventuali aree di valorizzazione e compensazione ambientale, nel rispetto dei diritti e dei doveri di ciascuna proprietà interessata, in proporzione alla dimensione delle rispettive capacità edificatorie.

Salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, con la separazione delle acque nere e bianche nelle nuove tratte di rete fognaria;
- b) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;
- c) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;
- d) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte nonché, ove previsto, i costi di sistemazione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale;

- e) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;
- f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi con il coinvolgimento dei proprietari delle aree a specifica destinazione e dei proprietari delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei rapporti indicati nelle norme specifiche di Piano;
- g) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto d).

I piani attuativi dovranno essere corredati da valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi destinati a standard.

I Piani attuativi debbono essere corredati da specifica convenzione per disciplinare quanto richiesto dalle leggi vigenti; in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano, nonché l'assunzione d'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici senza nuovo permesso di costruire.

La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale.

La convenzione relativa ha validità massima di 10 anni; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste debbono essere realizzate, per lotti funzionali, contestualmente alla utilizzazione edificatoria delle aree o, comunque, entro i termini previsti dalla convenzione. Per questo, la convenzione stessa deve prevedere congrua fidejussione (pari al costo di costruzione delle opere da realizzare comprensivo di IVA e maggiorato del 20%).

La larghezza minima delle carreggiate delle strade principali all'interno dei Piani attuativi a destinazione residenziale dovrà essere pari a ml. 6,50 (con corsie di marcia di ml. 2,75 più banchina di ml. 0,50 per lato); dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali e ciclabili protetti ed in sede propria (con sezione minima di ml. 1,80), possibilmente alberati e con aiuola di separazione di ml. 1,50.

La sezione minima della piattaforma stradale dovrebbe risultare, quindi, almeno pari a ml. 10,10 se priva di alberature o 11,60 con un filare e relativa aiuola (10,50 con marciapiede su un solo lato di larghezza minima di 2,50 e aiuola di separazione di ml. 1,50).

La viabilità secondaria può essere, invece, ipotizzata con sezione più ridotta e realizzata con la tipologia della strada residenziale (dove velocità dei veicoli è ridotta a 20 km./ora e la precedenza è data ai pedoni), con parcheggi, alberate, zone verdi, chicane, sensi unici alternati, sopraelevazioni e quanto altro può essere finalizzato alla moderazione delle velocità, alla coabitazione e convivenza auto-ciclista-pedone, alla qualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso una forte integrazione con le aree verdi.

All'interno dei Piani attuativi debbono essere possibilmente evitate risoluzioni con viabilità a fondo cieco.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00.

Per la formazione dei Piani attuativi di iniziativa privata (art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005) è necessario e sufficiente (art. 27 della legge 166/2002) il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento.

Soddisfatta tale condizione, i proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, possono presentare al Comune il Piano attuativo esteso a tutto l'ambito di intervento con il

relativo schema di convenzione, garantendo agli altri proprietari la migliore utilizzazione dei rispettivi diritti edificatori e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti e nei confronti del Comune.

Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito al Piano esecutivo ed al Consorzio (ove costituito), ad attuare le indicazioni del Piano Esecutivo stesso, sottoscrivendo la convenzione e ridefinendo i confini secondo le indicazioni del Piano.

Decorso inutilmente il termine assegnato, la maggioranza dei proprietari (od il Consorzio ove costituito) consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa, a proprio favore, delle aree e degli immobili dei proprietari non aderenti, a norma dell'art. 27 della Legge 1 agosto 2002 n. 166: l'indennità espropriativa corrisponde al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione e l'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Con i Piani attuativi possono essere promosse organiche soluzioni plano volumetriche che possono comportare tra gli edifici previsti e dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone.

Nei Piani attuativi l'indice fondiario è assunto come indice medio.

Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio può variare, in più o in meno, nella misura massima del 20%.

Art. 6 – CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

A tutte le aree di trasformazione che presentino analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche, a tutti i suoli chiamati ad usi urbani e non ancora edificati nell'ambito della stessa area normativa vengono assegnate classi di edificabilità convenzionali uguali.

In questo senso il Piano prevede che la quantità di edificazione attribuita alle aree di completamento ed alle aree di trasformazione a destinazione produttiva e residenziale, possa essere composta di due quote: l'una, più rilevante e significativa, riferita alle superfici territoriali delle aree a specifica destinazione ed attuabile sulle stesse con l'applicazione e nel rispetto dell'indice territoriale proprio e dell'indice fondiario di Piano; l'altra, di minore entità, è riferita alle aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale che, ove utilizzata, deve essere anch'essa trasferita nelle aree a specifica destinazione con l'applicazione e nel rispetto degli indici fondiari di Piano.

La acquisizione (e cessione gratuita al Comune) delle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale e l'utilizzo della relativa capacità edificatoria è facoltativa e volontaria e può essere realizzata nei limiti massimi indicati dal Piano.

Le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale sono finalizzate alla creazione di fasce di rispetto e zone verdi mediante la piantumazione di alberi, cespugli e sistemi di siepi.

Più specificamente il Piano prevede di:

- a) attribuire alle aree di completamento e di trasformazione edilizia ed urbanistica indici territoriali e fondiari differenziati in relazione ai diversi obiettivi ed alle diverse situazioni e destinazioni d'uso previste ed ammesse;
- b) definire i relativi indici territoriali massimi quale risultante della sommatoria degli indici attribuiti dal Piano alle aree a specifica destinazione e della quota di acquisizione degli indici assegnati alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale;
- c) definire la capacità insediativa delle aree di completamento e delle aree di trasformazione a destinazione residenziale ed a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e turistico ricettiva, che, nel rispetto delle norme di Piano, non aderiscano volontariamente al principio della perequazione con l'acquisizione dei diritti edificatori assegnati alle aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale, con la applicazione del solo indice di utilizzazione territoriale relativo alle aree a specifica destinazione;
- d) attribuire alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale un indice territoriale indifferenziato e pari a 0,04 mq./mq., liberamente commerciabile da parte della proprietà interessata;
- e) stabilire un rapporto tra le aree a specifica destinazione e le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in un rapporto variabile da 0,00 sino alla misura massima rispettivamente di:
 - 1,00 per le aree di completamento (B2) ed i lotti liberi di nuovo impianto (C1) a semplice permesso di costruire a destinazione residenziale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari, rispettivamente, a 0,28 mq./mq. e 0,20 mq./mq.;
 - 0,75 per le aree industriali dismesse (C2) e per le aree di trasformazione a destinazione residenziale (C3) soggette a Piano attuativo sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo rispettivamente pari a 0,30 mq./mq. e 0,18 mq./mq.;
 - 2,00 per le aree di completamento a destinazione produttiva, industriale, commerciale, terziaria e ricettiva (D1) e 1,50 per le aree di trasformazione a destinazione artigianale (D2) sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,60 per le prime e 0,33 per le seconde;

f) assoggettare all'uso pubblico permanente o, a semplice richiesta del Comune, acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico, le aree derivanti dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario e necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura, rispettivamente, del:

- 20% della superficie territoriale delle aree di completamento e dei lotti liberi di nuovo impianto a specifica destinazione produttiva (industriale ed artigianale) e 15% della superficie territoriale delle aree esistenti e di completamento a destinazione residenziale, ferma restando la possibilità che le aree a standard per la realizzazione di parcheggi e verde, in relazione a specifiche situazioni (quali ad esempio, la dimensione e la localizzazione del lotto), possano essere monetizzate, totalmente o parzialmente e comunque sino alla misura del 20% della superficie totale del lotto di intervento.
- il 40% della superficie territoriale delle aree industriali dismesse e delle aree di trasformazione a destinazione residenziale soggette a piano attuativo, ferma restando la possibilità che le aree per la realizzazione di parcheggi e verde (standard urbanistici), in relazione a specifiche situazioni, possano essere parzialmente monetizzate nella misura massima del 20% del totale delle superfici destinate a standard;
- 50% della superficie territoriale delle aree a specifica destinazione commerciale o turistico ricettiva, ferma restando la possibilità che le aree per la realizzazione di parcheggi e verde (standard urbanistici), in relazione a specifiche situazioni, possano essere parzialmente monetizzate nella misura massima del 20% del totale delle superfici destinate a standard;

Per gli interventi a semplice permesso di costruire, in caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura sopra determinata, possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.

In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).

Le aree da assoggettare all'uso pubblico o da cedere al Comune dovranno essere individuate d'intesa con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale; dovranno essere accessibili da viabilità pubblica ed avere caratteristiche dimensionali idonee alla destinazione prevista.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate ed assicurare una dotazione di posti auto nella misura di almeno un posto auto ogni 30 mq.

L'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno definite a mezzo di specifica convenzione od atto d'obbligo unilaterale trascritto nei registri immobiliari o atto equivalente.

Le aree di compensazione e valorizzazione ambientale se alberate, potranno essere cedute gratuitamente al Comune dopo che le relative piantumazioni (con le specie arboree di cui all'art. 10 del Piano delle Regole) avranno raggiunto l'altezza di almeno due metri e avranno dimostrato un adeguato e sicuro attecchimento e potranno essere gestite dall'Ente Parco del Ticino, tramite convenzione con il Comune.

Art. 7 - PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire.

In termini generali sono a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori soggetti o meno a strumento urbanistico esecutivo, i seguenti oneri:

- a) cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale di cui siano state utilizzate le relative capacità edificatorie;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) la monetizzazione delle aree a standard non reperite, nei casi ammessi dalle presenti norme, al valore definito annualmente, con specifica deliberazione, dalla Giunta Comunale.
- d) il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto della quota di competenza delle opere eventualmente realizzate a scomputo;
- e) il pagamento, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione;
- f) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo ed assoggettate all'uso pubblico;
- g) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo e da cedere gratuitamente al Comune, sino al collaudo delle stesse ed alla presa in carico da parte dell'Amministrazione pubblica.

Art. 8 – NORME DI VALENZA PAESISTICA

Con l'obiettivo prioritario della tutela, riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio di Bernate Ticino e con il convincimento che la qualità del paesaggio, inteso come rappresentazione complessiva del territorio, costituisce un bene collettivo, non solo culturale ma anche economico, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi dal Piano sono realizzati nel rispetto delle presenti norme di valenza paesistica.

La tutela e la riqualificazione riguardano essenzialmente:

- il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree del nucleo di antica formazione, inteso come risorsa storica, culturale e paesistico ambientale;
- la previsione, nelle aree edificate di epoca più recente, nei lotti liberi di completamento e nelle aree di trasformazione, di nuove aree a servizi (da attuare con la cessione, rispettivamente del 20% e del 40% delle superfici dei singoli lotti liberi e delle superfici territoriali della aree soggette a Strumento attuativo) e l'arricchimento della componente arborea, che può assumere un ruolo fortemente attivo e qualificante nel paesaggio della città e nella sua connessione con il territorio rurale;
- la previsione di adeguata fascia di rispetto del Naviglio ed il completamento dell'area dell'approdo.

La valorizzazione riguarda, invece e prioritariamente le aree del nucleo di antica formazione, le aree di trasformazione, gli ambiti di interesse e rilevanza naturalistica e le aree agricole.

Per gli ambiti di rilevanza storico culturale e paesistico ambientale (le aree del Nucleo di antica formazione) il Piano recepisce e fa proprie tutte le indicazioni normative (con l'allegato Abaco) definite con la variante semplificata relativa allo "Studio particolareggiato per le aree del Centro Storico, per la promozione e lo sviluppo degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente."

Per le aree di trasformazione il Piano prevede e propone:

- la qualificazione paesistico ambientale delle aree di nuovo impianto anche attraverso la previsione di nuove aree a servizi (da attuare con la cessione del 40% delle superfici territoriali delle aree interessate).

Per gli ambiti di interesse e rilevanza naturalistica e le aree agricole esterne ed interne alla IC valgono, rispettivamente, le indicazioni del Piano del Parco e le direttive delle presenti norme. In particolare e con riferimento ai temi di interesse paesaggistico, il piano prevede:

- la formazione di corridoi ecologici nel rispetto ed in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale e del PTC del Parco del Ticino;
- la realizzazione di una fascia verde, di protezione dell'abitato dal sistema insediativo a destinazione produttiva industriale ed artigianale con la funzione di compensazione ambientale e valorizzazione paesistica correlata agli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nelle aree di completamento e nuovo impianto a destinazione residenziale, produttiva, commerciale e turistico ricettiva;
- la conservazione della viabilità podereale ed interpodereale quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario e quale infrastruttura necessaria al transito dei mezzi agricoli ed alla percorribilità ciclo pedonale, anche a scopo fruitivi e turistico;

ART. 9 – NORME DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

In genere la progettazione deve rispettare, in particolare ma non solo nei contesti storicamente antropizzati, criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o, comunque, di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte.

Le aree agricole interne alla I.C.

Con la salvaguardia degli elementi storicamente connotanti il paesaggio (le aree boscate, i filari, le siepi, gli elementi anche minori di vegetazione, compresi alberi isolati o piccoli gruppi di alberi), è suggerita l'introduzione di siepi e filari di alberi sui confini poderali ed ai margini delle strade poderali ed interpoderali.

In particolare le siepi dovrebbero essere il più possibile estese e senza interruzioni per assumere una effettiva valenza ecologica.

Ambiti a destinazione residenziale (aree residenziali esistenti, di completamento e di trasformazione)

Con la premessa che tutti gli edifici debbono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale esistente e che, a tal fine, paiono opportuni i richiami alla tradizione locale ed agli edifici tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva storicamente e culturalmente definita (con particolare riferimento a orientamento e collocazione dei fabbricati, assetti piano volumetrici, linee compositive delle facciate, tipologia delle coperture, materiali costruttivi, tinteggiature), gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, recupero del sottotetto, realizzazione di box e pertinenze (comprese le opere relative alla sistemazione delle aree) sono soggette alle seguenti norme di indirizzo.

Negli interventi di nuova costruzione con la scelta di volumi semplici ed una forma allungata dell'edificio (con un rapporto fra i lati di 1-1,5) l'orientamento degli edifici deve tenere conto della migliore esposizione per sfruttare al meglio il soleggiamento e l'illuminazione naturale, in particolare delle stanze di soggiorno (preferibilmente orientate verso sud) e garantire la maggiore efficienza energetica del fabbricato.

La collocazione del fabbricato all'interno del lotto deve tenere conto dell'esigenza di utilizzare al meglio tutta l'area di pertinenza: per questo, specie per interventi di edilizia singola, sono preferibili soluzioni che non prevedano la collocazione dell'edificio in posizione centrale al lotto ma, ove possibile, a confine, in accordo con il vicino, affiancando i rispettivi locali di servizio e autorimesse, che non richiedono particolari isolamenti.

La copertura (forma, materiali e colori) costituisce un elemento importante nel paesaggio culturale della zona; in particolare la forma e la pendenza del tetto sono importanti elementi di integrazione.

La forma quadrata, con il tetto a quattro falde è una tipologia che si riscontra negli interventi degli ultimi anni ma è piuttosto estranea alla tradizione locale

In questo senso è preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale. Tale soluzione consente anche successivi ampliamenti in orizzontale, con buoni risultati estetici: l'impiego degli stessi materiali e delle stesse forme del tetto permette di aggungere, in armonia, un volume di nuova costruzione.

Vanno evitati colori e materiali di copertura diversi da quelli tradizionali.

L'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinate ad impianti tecnici o superfici pertinenziali, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale, evitando di assumere l'aspetto di superfetazione. Per tali fabbricati potranno essere valutate soluzioni che prevedano la realizzazione di coperture verdi, che contribuiscono a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dei fabbricati ed a diminuire l'impatto visivo degli interventi.

Anche le recinzioni giocano un ruolo importante nella definizione del paesaggio.

In questo senso vanno evitate recinzioni prefabbricate in cemento, cieche o con motivi decorativi diversi. Le basi in muratura devono essere trattate con gli stessi colori e materiali del fabbricato e/o ricoperte con rampicanti e cespugli decorativi.

La risoluzione esteticamente più gradevole e viva, di mediazione tra esterno ed interno, è costituita da siepe verde, anche di specie diverse, rinforzata o meno da rete metallica.

Tale soluzione si armonizza efficacemente con tutti gli stili di costruzione; costituisce un eccellente rifugio alla piccola fauna campestre, che vi trova riparo e nutrimento; forma una quinta di protezione visiva ed una barriera contro l'inquinamento (polveri e rumori); ha costi di impianto più contenuti.

La progettazione degli spazi verdi, pubblici e privati, con le relative alberature, può rappresentare un valido strumento di integrazione interna alla città e di collegamento tra l'edificato e l'ambiente naturale circostante e deve diventare parte integrante dei progetti di trasformazione e di valutazione paesaggistica degli interventi.

In questo senso la progettazione degli spazi verdi deve tenere conto:

- della dimensione temporale, in quanto la vegetazione varia con il variare delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;
- della altezza e consistenza volumetrica delle diverse essenze utilizzate, per aumentare la varietà e l'articolazione dello spazio e della percezione paesaggistica;
- delle preesistenze (filari o macchie).

Le pavimentazioni relative a percorsi o spazi privati di fruizione dovranno essere preferibilmente realizzati con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici, ecc.) evitando, per quanto possibile, pavimentazioni impermeabili.

Ambiti a destinazione produttiva (industriali esistenti, di completamento, aree a destinazione commerciale e turistico ricettiva)

Negli ambiti a destinazione produttiva, in attuazione di eventuali interventi di ampliamento o modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti:

- dovranno essere posti a dimora, nelle aree verdi di pertinenza, alberature a macchia o boschetto, con sistemazioni di tipo naturalistico;
- potranno essere previste misure di mascheramento e realizzate barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive, in continuità con la vegetazione preesistente, e/o di coperture verdi, per diminuire l'impatto visivo degli interventi.

Negli interventi di nuova costruzione nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva:

- dovranno essere utilizzati materiali e coloriture di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto, evitando, in particolare negli insediamenti di tipo industriale, coloriture che non si integrano con le tonalità naturalmente intense del paesaggio;
- nelle aree di pertinenza (parcheggi, zone di carico e scarico, ecc.), oltre alla previsione delle necessarie aree a verde profondo, dovranno essere adottate

soluzioni di integrazione paesistica con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di arredo verde (messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato calpestabile, ecc.) atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente ed a stabilire una ideale continuità con le componenti naturali.

Cap II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua, con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 2, gli ambiti di trasformazione soggetti alle presenti norme, a destinazione residenziale e produttiva.

Per la generalità delle aree di trasformazione debbono essere osservate le norme geologiche di cui all'allegato studio su "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/05".

Le fasce di rispetto degli elettrodotti indicate negli elaborati grafici di Piano hanno carattere puramente indicativo; queste saranno definite dal proprietario/gestore, ai sensi e per gli effetti del punto 5.12 del D.M. 29.05.2008 e dell'art. 6 del D.P.R. 08.07.2003.

Art. 10 – AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: LOTTI LIBERI (C1), AREE INDUSTRIALI DISMESSE (C2) ED AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C3)

Sono le aree a prevalente destinazione residenziali di nuovo insediamento su lotti liberi (C1), industriali dismesse (C2) ed aree residenziali di nuovo impianto (C3).

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita, sedi per esposizioni commerciali);
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività turistico ricettive (alberghi, pensioni e locande, B&B, ostelli, case per ferie, residenze temporanee);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività assistenziali e culturali e di associazioni in genere: politiche, culturali, religiose, sindacali e sportive);
- attività terziarie: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, banche, uffici postali, laboratori sanitari);
- servizi sociali, assistenziali e sanitari, residenze per anziani, centri civici ed attrezzature per il culto, locali di spettacolo e di riunione, aree per il commercio ambulante, ecc.;
- attività produttive limitatamente a: piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio e non molesti sotto qualsiasi profilo secondo la normativa vigente (rumori, esalazioni, polveri, fumo, traffico, vibrazioni, scarichi, inquinamenti), sia inclusi in edifici residenziali, quanto, con la esclusione delle aree del nucleo di antica formazione, in edifici a sé stanti; in quest'ultimo caso dovranno occupare un'area coperta non maggiore di mq. 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione paesistico ambientale e tipologico architettonica;

Sono in ogni caso escluse:

- grandi strutture di vendita e commercio all'ingrosso, distributori di carburante;
- attività produttive di tipo industriale ed artigianato di produzione, con particolare riferimento alle attività artigianali classificabili come insalubri di 2° classe e, per specifiche voci, di 1a classe ai sensi del D.M. 5/9/94, quali, ad esempio, le vetrerie artistiche, le lavanderie e tintorie di tipo industriale, ecc.).

In queste aree il PGT si attua con semplice permesso di costruire nelle aree C1 e intervento

preventivo (Piano attuativo) nelle aree C2 e C3, nei comparti perimetrati sulle tavole di Piano nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi e nel rispetto dei seguenti indici:

Lotti liberi - Aree C1:

- Indice di utilizzazione territoriale delle aree a specifica destinazione = 0,16 mq./mq.
E' consentita la facoltà di aderire volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 100% della superficie del lotto ;
- Indice territoriale massimo = 0,20 mq./mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,16 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,04 mq./mq. nel rapporto 1 a 1 con le aree a specifica destinazione);
- Indice di utilizzazione fondiario: 0,188 mq./mq. e variabile da 0,188 a 0,235 (al fine di assicurare l'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione del 15% della Superficie del lotto) in rapporto all'indice eventualmente acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.

Aree industriali dismesse - Aree C2:

- Indice di utilizzazione territoriale delle aree a specifica destinazione = 0,27 mq./mq.
E' consentita la facoltà di aderire volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 75% della superficie del lotto ;
- Indice territoriale massimo = 0,30 mq./mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,27 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale ($0,04 \times 75\% = 0,03$ mq./mq. nel rapporto 0,75 a 1 con le aree a specifica destinazione);
- Indice di utilizzazione fondiario: 0,45 mq./mq. e variabile da 0,45 a 0,50 (al fine di assicurare l'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione del 40% della Superficie territoriale interessata) in rapporto all'indice eventualmente acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.

Aree residenziali di nuovo impianto - Aree C3:

- Indice di utilizzazione territoriale delle aree a specifica destinazione = 0,15 mq./mq.
Tale indice è ridotto al 50% (0,075 mq./mq.) per le aree che il piano mantiene a destinazione verde privato vincolato e di proprietà privata (lotto n. 31); le relative capacità edificatorie debbono essere realizzate all'interno delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario di progetto
E' consentita la facoltà di aderire volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 75% della superficie del lotto ;

- Indice territoriale massimo $= 0,18 \text{ mq./mq.}$
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione ($0,15 \text{ mq./mq.}$) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale ($0,04 \times 75\% = 0,03 \text{ mq./mq.}$ nel rapporto $0,75$ a 1 con le aree a specifica destinazione);
- Indice territoriale massimo delle aree che il Piano mantiene alla destinazione verde privato vincolato (lotto n. 31) $= 0,105 \text{ mq./mq.}$
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione ($0,075 \text{ mq./mq.}$) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale ($0,04 \times 75\% = 0,03 \text{ mq./mq.}$ nel rapporto $0,75$ a 1 con le aree a specifica destinazione);
- Indice di utilizzazione fondiario: $0,25 \text{ mq./mq.}$ e variabile da $0,25$ a $0,30$ (al fine di assicurare l'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione del 40% della Superficie territoriale interessata) in rapporto all'indice eventualmente acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.

Tenuto conto che, nella frazione di Casate, le aree di trasformazione nella zona ovest dell'abitato (lotto n. 27) sono destinate a standard, i piani attuativi delle aree nella zona est (lotti n. 28, 29 e 30, che possono essere realizzati per parti, nel rispetto dello schema viario proposto dal Piano) debbono essere formati ed attuati comprendendo, nella superficie territoriale ed ai fini del calcolo della relativa capacità insediativa, quota parte delle superfici delle aree di trasformazione nella zona ovest della frazione, nella misura del 50% della superficie territoriale delle rispettive aree di trasformazione.

In caso di inerzia o di indisponibilità delle proprietà delle aree destinate a standard alla partecipazione diretta od alla cessione dei diritti edificatori i piani attuativi dovranno individuare le aree ed i lotti di competenza con i relativi diritti edificatori.

Per le aree in Bernate lungo via Garibaldi (lotto n. 32) e comprensive delle aree che il piano mantiene alla destinazione verde privato vincolato (lotto n. 31):

- Indice di utilizzazione fondiario: $0,308\bar{3} \text{ mq./mq.}$ e variabile da $0,308\bar{3}$ a $0,381\bar{6}$ (al fine di assicurare l'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione del 40% della Superficie territoriale interessata) in rapporto all'indice eventualmente acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili delle aree a specifica destinazione (lotto n. 32) e delle aree che il Piano mantiene alla destinazione verde privato vincolato (lotto n. 31).

Lotti liberi (C1) - aree industriali dismesse (C2) - Aree residenziali di nuovo impianto (C3)

Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario sopra determinato è inteso come indice medio e può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20% .

All'interno di Piano attuativi che comprendono aree con indici territoriali e fondiari differenziati o destinazioni d'uso diverse, i Piani attuativi debbono assicurare il rispetto delle destinazioni e degli indici assegnati a ciascuna area.

- Rapporto di copertura medio: 33%
- Altezza massima: $9,50$

L'eventuale terzo piano abitabile deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30% ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle

adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,00.

I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,00.

A fronte di comprovate e concrete motivazioni, l'Ufficio Tecnico potrà autorizzare altezze superiori, e sino ad un massimo di metri 11,00, ferme restando le norme relative al terzo piano abitabile.

- Superficie permeabile media dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.
- Distanza dai confini = ml 5,00
- Distanza dai fabbricati = ml 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 5,00 per strade con sede fino a ml. 7,00
ml. 7,50 per strade con sede da ml. 7,00 a ml. 15,00
ml. 10,00 per strade con sede oltre ml. 15,00

Distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti possono essere ammesse nel caso di Piani Attuativi con previsioni piano volumetriche.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di Piano debbono essere assoggettate all'uso pubblico permanente (o cedute gratuitamente al Comune su valutazione e richiesta dell'Amministrazione Comunale) per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde)..

Con i progetti di piano attuativo e con i singoli permessi di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria: con prevalente destinazione a parcheggio e verde per le aree a standard.

Le opere relative alle aree destinate alla viabilità ed a standard potranno essere realizzate direttamente dai proponenti il Piano esecutivo od i titolari del permesso di costruire a scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

Gli indici territoriale e fondiario relativo alle aree residenziali di nuovo impianto C3, al lordo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale, possono essere incrementati, fino ad un massimo del 20% nel caso di Piani attuativi che si impegnino, a mezzo di specifica convenzione, a realizzare, in Edilizia Convenzionata, una quota delle S.u.n. residenziali massime ammesse pari alla stessa percentuale di incremento (fino ad un massimo, quindi, del 20%)

Il 50% di questa dovrà essere destinata alla locazione per la durata di almeno 10 anni; almeno il 50% dovrà essere realizzata con le caratteristiche qualitative di cui all'art 4 punto 22.C (classe A); il restante 50% con le caratteristiche qualitative di cui all'art. 4 punto 22.D (classe B).

Art. 11 – AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE (D2)

Sono le aree di nuovo impianto a destinazione artigianale, per le quali il Piano consente ed ammette, le destinazioni di cui all'art. 3 punto 10.5.

Le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, sono ammesse con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività di ristoro e pubblici esercizi (per la vendita di bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

Gli interventi ammessi sono subordinati alla formazione ed approvazione di Piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata e sono assentiti nel rispetto degli indici di seguito espressi:

- Indice di utilizzazione territoriale delle aree a specifica destinazione = 0,27 mq./mq.
E' consentita la facoltà di aderire volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 150% della superficie del lotto ;
- Indice territoriale massimo = 0,33 mq./mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,27 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,04 x 150% = 0,06 mq./mq. nel rapporto 1,5 a 1 con le aree a specifica destinazione);
- Indice di utilizzazione fondiario: 0,36 mq./mq. e variabile da 0,36 a 0,44 (al fine di assicurare la cessione del 25% della Superficie territoriale interessata) in rapporto all'indice eventualmente acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.
- rapporto di copertura 50%
- altezza massima 10,00 ml esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo maggiori fasce di rispetto
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml. o in aderenza

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di nuova costruzione debbono assicurare, all'interno del lotto idonei spazi

per il carico e scarico delle merci ed aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 20 mq.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate ed assicurare una dotazione di posti auto nella misura di almeno un posto auto ogni 30 mq.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro-sei posti auto); debbono assicurare una dotazione di posti auto nella misura di almeno un posto auto ogni 30 mq.; debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente. L'asservimento all'uso pubblico delle aree a parcheggio, con obbligo di manutenzione a carico dell'operatore, è determinato dalla convenzione o con atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.

Per la generalità degli interventi di nuova edificazione dovrà essere posta particolare attenzione alla accessibilità ciclo pedonale e veicolare ed alla sicurezza della relativa mobilità.

Gli accessi e le uscite veicolari dalla viabilità ordinaria dovranno essere organizzati in modo che l'eventuale accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza di ciascun insediamento non crei intralcio alla circolazione.

INDICE

art. 1	- applicazione del PGT	pag. 2
art. 2	- elaborati del Documento di Piano	pag. 3
CAP. I	- parametri di trasformazione:indici urbanistici ed edilizi	pag. 4
art. 3	- indici urbanistici	pag. 5
art. 4	- indici edilizi	pag. 9
art. 5	- modalità di attuazione delle aree di trasformazione	pag. 15
art. 6	- criteri di perequazione urbanistica	pag. 18
art. 7	- partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano	pag. 20
art. 8	- norme di valenza paesistica	pag. 21
art. 9	- norme di indirizzo per la progettazione degli interventi	pag. 22
CAP. II	- Ambiti di trasformazione	pag. 25
art. 10	- aree di trasformazione a destinazione residenziale lotti liberi (C1), aree industriali dismesse (C2) aree residenziali di nuovo impianto (C3)	pag. 25
art. 11	- aree di trasformazione a destinazione produttiva artigianale (D2)	pag. 29

OFFERTA INSEDIATIVA DEL PGT

destinazioni residenziali

DOCUMENTO DI PIANO

area n°	1 mq	destinazione PRG	destinazione PGT	2 indici Ut / Uf	3=1xIt capacità insediativa in mq di S.n.r.	4 aree in cessione	5 di cui per standard	6=5/38,5 abitanti insediabili	7=6x10 aree a parcheggio	8=5-7 aree a verde	viabilità
12	770	lotto agricolo	lotto libero C1	0,16-0,188	123	115	115	3	30	85	
13	2.650	lotto agricolo	lotto libero C1	0,16-0,188	424	395	395	11	110	285	
14	2.600	lotto agricolo	lotto libero C1	0,16-0,188	416	387	387	11	80	307	
15	0	lotto agricolo	lotto libero C1	0,16-0,188	0	0	0	0	0	0	
16	3.670	lotto agricolo	lotto libero C1	0,16-0,188	587	547	547	15	150	397	
totale	9.690				1.550	1.443	1.443	40	370	1.073	
24	2.700	Industr. Dism.	PA residenziale C2	0,27/0,45	725	1.080	1.080	19	190	890	
25	11.130	Industr. Dism.	PA residenziale C2	0,27/0,45	3.005	4.450	3.350	78	780	2.570	1.100
26a	6.020	Industr. Dism.	PA residenziale C2	0,27/0,45	1.625	2.408	1.810	42	420	1.390	598
26b	3.830	standard	PA residenziale C2	0,15/0,25	575	1.532	1.532	15	150	1.382	
totale	23.680				5.930	9.470	7.772	154	1.540	6.232	1.698
27	10.050	lotto agricolo	PA residenziale C3	0,15/0,25	1.508	4.020					
28	11.380	lotto agricolo	PA residenziale C3	0,15/0,25	1.707	4.552					
29	8.670	lotto agricolo	PA residenziale C3	0,15/0,25	1.301	3.468					
30	1.900	lotto agricolo	PA residenziale C3	0,15/0,25	285	760					
	32.000				4.800	12.800	11.380	125	1.250	11.380	1.420
31	14.000	industriale	PA residenziale C3	0,075	1.050						
32	30.000	lotto agricolo	PA residenziale C3	0,15	4.500						
totale	76.000			/0,3083	5.550	12.000	7.200	144	1.440	5.760	4.800
TOTALE GENERALE					17.830	35.713	27.795	463	4.600	24.445	7.918

nota nei lotti C1 gli indici territoriali e fondiario comportano la cessione del 15% della S.t.
nelle aree industriali dismesse C2 e nelle aree C3 gli indici comportano la cessione del 40% della S.t.

destinazioni extrasresidenziali

area n°	1 mq	destinazione PRG	destinazione PGT	2 indici It / If	3=1xIt capacità insediativa in mq di S.n.r.	4 aree in cessione	5 di cui per viabilità	6=5/38,5 di cui per standard	7=6x10 abitanti insediabili	8=5-7 aree a parcheggio	aree a verde
33	17.700	lotto agricolo	artigianale D2	0,27/0,36	4.780	4.425	0	4.425		2.200	2.225
totale	17.700				4.780	4.425		4.425		2.200	2.225

nota nelle aree artigianali gli indici territoriale e fondiario comportano la cessione del 25% della S.t.