



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



PIANO DELLE REGOLE

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. 0321.455090 - Fax 457548
Giovanni Gramegna, Pacifico Aina, Alessia D'Alessandro, Anna Colombo

PIANO DELLE REGOLE

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 persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica.

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.

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 regionali, contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei P.G.T.

Il permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del presente Piano relative ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Il territorio del Comune di Bernate Ticino, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, è classificato in "aree di intervento", in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico.

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 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- lo studio particolareggiato per le aree del Centro Storico, per la promozione e lo sviluppo degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
- tavola R1: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: Categorie di intervento – scala 1:1.000
- tavola R2: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: superfici recuperabili alla destinazione residenziale – scala 1:1.000
- tavola R3: le aree di intervento – scala 1:5.000
- tavola R4a: le aree di intervento – Bernate Ticino – scala 1:2.000
- tavola R4b: le aree di intervento – Casate – scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione

Cap. I – PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE: INDICI URBANISTICI E 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.

- i 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.

12) Posto auto

Superficie libera di dimensione adatta alla sosta di autoveicoli (mt. 2,50 x mt. 5,00).

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati in area residenziale, che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, esterne alla recinzione e con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione di dette aree applicando il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

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:
 $V = n. \text{ servizi igienici} \times 120 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$ 10 punti
 - irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:
 $V = 0,8 \text{ l/mq./giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$ 10 punti
- La realizzazione di una vasca di dimensioni inferiori determina un punteggio in proporzione

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT

Le aree del PGT si attuano attraverso interventi diretti (D.I.A. e permessi di costruire) o, su iniziativa dei privati interessati o su proposta dell'Amministrazione Comunale, a mezzo di intervento preventivo (Piani attuativi), nel rispetto delle destinazioni, indirizzi e prescrizioni di Piano, indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.

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.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, il Comune promuove la formazione ed i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare al Comune, in variante al PGT, Programmi Integrati di Intervento ai sensi del titolo VI, Capo I della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni intervento diretto che non possa essere realizzato senza titolo abilitativo, è subordinato a Denuncia di Inizio Attività (DIA) o al rilascio di specifico permesso di costruire in conformità alle norme di legge vigenti in materia.

Nei lotti liberi e negli ambiti soggetti a piano attuativo, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme, il permesso di costruire è subordinato all'assoggettamento all'uso pubblico (o alla cessione a semplice richiesta del Comune) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario e, ove previsto, alla cessione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura massima indicata per ciascuna zona o ambito o singolo intervento.

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

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standard non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi o la ridotta dimensione del lotto, la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione totale o parziale delle aree e fino alla misura massima del 20% della superficie del lotto.

La capacità edificatoria è definita dalla applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale relativo al singolo lotto edificabile. (pari a 0,24 mq./mq. nelle aree residenziali esistenti e di completamento B1 e B2, lotti liberi; 0,52 mq./mq. nelle aree produttive industriali e commerciali D1) ove la proprietà interessata non aderisca volontariamente alla perequazione urbanistica acquisendo i diritti edificatori assegnati alle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale, nei limiti massimi di cui alle presenti norme, con un rapporto tra le aree a specifica destinazione e le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale variabile da 0,00 a:

- 1,00 per le aree residenziali esistenti e di completamento B1 e B2 - lotti liberi - sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,28 mq./mq.;
- 2,00 per le aree di completamento a destinazione produttiva, industriale, commerciale, sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,60 mq./mq.;

Nelle zone in cui può essere proposto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo ed alle condizioni previste dalla convenzione relativa.

Quando l'intervento è soggetto 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; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativi 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 l'impegno alla cessione delle aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondarie e, ove vengano utilizzati i relativi indici edificatori, delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale attinenti il singolo lotto o l'intero Piano attuativo.

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.

I Piani attuativi, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;
- 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.

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%).

Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare e le aree di

compensazione ambientale (ove ne siano utilizzati i rispettivi diritti edificatori) dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla approvazione della convenzione.

Con i Piani attuativi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche 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 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di Piano corrispondenti ad una determinata superficie esclude, sulle stesse superfici, successive richieste di permessi di costruire tesi ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il trasferimento di superficie utile edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso ed anche fra aree non contermini, è ammesso nelle zone agricole e nelle aree ove è specificamente previsto dalle presenti norme con l'applicazione del principio della perequazione urbanistica.

Il trasferimento di superficie utile o volume edificabile fra aree con identica destinazione d'uso ed anche fra aree non contermini, è sempre ammesso purché gli indici di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di attuazione risulti contenuto entro una maggiorazione massima del 20% e che le aree a standard siano complessivamente garantite.

Ogni progetto presentato per il rilascio del permesso di costruire dovrà esattamente individuare, anche catastalmente, l'area di pertinenza dell'edificio in progetto che, in caso di adesione al principio della perequazione, è estesa, ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione territoriale, anche alle aree di compensazione e valorizzazione ambientale.

Le aree di pertinenza, catastalmente individuate, relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici se non per saturare l'edificabilità massima ammessa con interventi di ampliamento e/o completamento o nel caso di utilizzazione parziale degli indici per gli interventi realizzati dopo l'adozione o l'approvazione del Piano.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Gli indici di utilizzazione non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti o che si limitino alla realizzazione di volumi e/o superfici pertinenziali nei limiti di cui all'art. 4 punto 18 delle presenti norme.

Art. 7 – I TIPI D’INTERVENTO

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione sono definiti dall’art. 31 della legge 457/78, dall’art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e dal DPR 6 giugno 2001 n.380, aggiornato dal D.Lgs n.301 del 2002 e s.m.i.

Ai fini delle presenti norme i tipi di intervento previsti sono:

a) **Manutenzione ordinaria:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono di ordinaria manutenzione gli interventi su un edificio esistente che, senza modificarne:

- le dimensioni plano volumetriche;
- l’aspetto esterno;

riguardano:

- la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture interne ed esterne;
- le opere necessarie a conservare le strutture, a mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici idrici, elettrici, termici, anche con sostituzione parziale o totale delle reti;

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a titolo abilitativo; fanno eccezione gli immobili sottoposti ai vincoli del DLgs 42/2004 e s.m.i.

b) **Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, le modificazioni dell’assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di straordinaria manutenzione anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l’aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) **Restauro e risanamento conservativo:**

Interventi rivolti a conservare e recuperare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio originario, la sostituzione delle parti degradate, il consolidamento e l’integrazione degli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell’impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici.

Il restauro e risanamento conservativo deve essere finalizzato:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori, anche mediante l’eliminazione delle aggiunte storicamente false e l’inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l’uso;
- alla valorizzazione della costruzione mediante un complesso di operazioni volte a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti;
- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti, di spazi di per sé

significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli.

Con il restauro e risanamento conservativo sono, quindi, ammessi:

- a) ripristino e consolidamento statico, ricostruzioni e/o sostituzioni di parti degradate, ripristino di aperture, chiusure, elementi preesistenti, con rifacimento di eventuali parti crollate, purché siano rispettati i caratteri originari ed il posizionamento preesistente;
- b) la modifica delle distribuzioni interne per l'adeguamento alle mutate condizioni d'uso, nella salvaguardia e valorizzazione di ambienti di pregio originari e parti comuni (scale, androni, saloni, ecc.);
- c) eventuali e limitate nuove aperture, in asse e proporzione con le aperture superiori e/o inferiori e ove ciò non determini alterazione dell'assetto compositivo e tipologico tipico delle facciate
- d) l'inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici e di volumi tecnici purché ricompresi nella sagoma plano-volumetrica dell'edificio.

Salvo il caso di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono generalmente ammessi:

- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo esterno ed interno e dei manufatti di interesse tipologico e documentario;
- b) la sostituzione o l'alterazione di elementi strutturali originari con altre tipologie
- c) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti o di quelli crollati, e non ne mantengano i caratteri originari e non siano assimilati a soppalco;
- d) le alterazioni dei prospetti, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, ove questi siano elementi di caratterizzazione delle tipologia e della testimonianza storico-artistica;
- e) le alterazioni volumetriche e della sagoma degli edifici;
- f) le alterazioni delle pertinenze scoperte, nei casi di corti e giardini.

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- d1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- d2) la demolizione e la ricostruzione parziale o totale nel rispetto delle dimensioni preesistenti con riferimento alle Superfici lorde, misurate al netto delle murature perimetrali.

Ai fini delle presenti norme e con esclusivo riferimento agli edifici compresi nelle aree del Centro Storico, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono articolati in:

d1) ristrutturazione edilizia leggera: si riferisce ad interventi da compiersi su edifici che per caratteristiche morfologiche e localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano.

Tali interventi, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, compresa la modifica delle quote di orizzontamento, devono rispettare l'impianto tipologico originario ed ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio, del contesto ambientale e della tradizione locale.

Sono previsti ed ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

e di restauro e risanamento conservativo:

- d1.1) il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali, con il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto;
- d1.2) la modifica delle aperture con la chiusura delle preesistenti e la formazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori;
- d1.3) modifiche dell'assetto planimetrico interno, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- d1.4) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari) senza modifica dei volumi e della sagoma dell'edificio;
- d1.5) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, da effettuare con la valorizzazione dei caratteri architettonici originari;
- d1.6) contenuti ampliamenti volumetrici, anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti, per garantire l'adeguamento delle altezze minime di metri 2,70, con una sopraelevazione complessiva non superiore a metri 1,50, anche ai fini del recupero dell'eventuale sottotetto, che deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale e altezza di imposta della copertura minore od uguale a metri 2,00 o superiore, solo se preesistente.

Ai fini del recupero funzionale di edifici o porzioni di edifici dimessi di originaria destinazione agricola con carattere documentario e/o con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale e/o che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero, totale o parziale, alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, nel rispetto e con la valorizzazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio e del contesto ambientale, gli interventi di ristrutturazione sono ammessi alla condizione che siano reperiti spazi di parcheggio privato in quantità non inferiore a 1 mq. di area a parcheggio ogni 3 mq. di S.u.n. in termini aggiuntivi alle superfici esistenti e sono distinti in:

- d1.A) : gli interventi volti a mantenere e valorizzare tutti gli elementi formali, architettonici e decorativi con caratteristiche di emergenza architettonica e monumentale. Per tali interventi sono consentite opere di:
 - a. consolidamento e ripristino di elementi strutturali
 - b. formazione e/o completamento di muri perimetrali con l'inserimento o modifica delle aperture preesistenti di tipo e dimensione tradizionale, in asse ed in proporzione con le aperture dei piani superiori o inferiori
 - c. modifica dell'assetto planimetrico interno
 - d. inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scala, corridoi, impianti igienico-sanitari, ecc.) purchè contenuti nella sagoma plani-volumetrica dell'edificio
 - e. chiusura di corpi aperti o loggiati con la valorizzazione dei caratteri architettonici originari.
- d1.B) : gli interventi volti a mantenere e valorizzare gli elementi formali, architettonici e decorativi presenti. Per tali interventi sono consentite opere di:
 - f. consolidamento, ripristino ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali
 - g. formazione o completamento dei muri perimetrali con modifica delle aperture

esistenti e la creazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale in armonia con le preesistenti

- h. modifica dell'assetto planimetrico interno anche con l'aggregazione e la scomposizione di unità immobiliari
- i. modifica delle partizioni interne
- j. inserimento di volumi tecnici e distributivi con la minor alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico
- k. chiusura di corpi aperti o loggiati con valorizzazione dei caratteri architettonici originari.

d1.C) : gli interventi volti a recuperare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri paesistico ambientali del centro storico con opere di:

- l. consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, verticali ed orizzontali
- m. modifiche delle aperture con la chiusura delle preesistenti e la formazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale in armonia con quelle esistenti
- n. modifica dell'assetto planimetrico interno anche con l'aggregazione e la scomposizione di unità immobiliari
- o. inserimenti di volumi tecnici e distributivi
- p. chiusura di corpi aperti
- q. contenuti ampliamenti volumetrici anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti per garantire l'adeguamento delle altezze minime residenziali di m.2,70.

d2) Ristrutturazione edilizia pesante: si riferisce ad interventi da compiersi su edifici che per caratteristiche tipologiche, morfologiche e architettoniche presentano elementi di evidente contrasto rispetto al contesto ambientale ed alla tradizione locale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e la tradizione locale.

Quando gli interventi previsti ed ammessi sono finalizzati alla realizzazione di organismi edilizi che prevedano la modifica significativa della sagoma degli edifici o la modifica dell'impianto urbanistico preesistente, gli interventi sono subordinati alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ai fini del recupero funzionale di edifici o porzioni di edifici dimessi di originaria destinazione agricola con valore documentario nullo o profondamente alterato e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero, totale o parziale, alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, gli interventi di ristrutturazione sono ammessi alla condizione che siano reperiti spazi di parcheggio privato in quantità non inferiore a 1mq. di area a parcheggio ogni 3 mq. di S.l. in termini aggiuntivi alle superfici esistenti:

d2.A) - per tali interventi sono consentite opere di:

- r. demolizione e ricostruzione nel rispetto delle dimensioni preesistenti con riferimento alle S.l., misurate al netto delle murature perimetrali;
- s. contenuti ampliamenti volumetrici anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti per garantire l'adeguamento delle altezze minime residenziali di m.2,70.
- t. formazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso da quello preesistente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate,

materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e la tradizione locale.

e) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale intervento è realizzato a mezzo di Piano attuativo, nei limiti delle S.u.n. preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri urbanistici medi del comparto.

f) completamento: interventi rivolti alla realizzazione di ampliamenti e/o sopraelevazioni, disciplinati dalle presenti norme- Con riferimento alle aree del centro Storico le norme sono correlate a specifiche prescrizioni grafiche relative alla sagoma, alle Superfici coperte ed alle Superfici utili lorde ed alle altezze massime, in relazione all'area in cui tali interventi sono previsti ed ammessi.

g) nuovo impianto: interventi rivolti alla realizzazione di nuovi fabbricati su aree non edificate, disciplinati dalle presenti norme. Con riferimento alle aree del centro Storico le norme sono correlate a prescrizioni grafiche di indirizzo relative alla sagoma, alle Superfici coperte, alle Superfici lorde ed alle altezze massime, in relazione all'area in cui tali interventi sono previsti ed ammessi.

Tali interventi sono realizzati a mezzo di piani attuativi, necessari ai fini della ripartizione dei diritti edificatori tra le proprietà interessate nell'ambito del comparto di intervento.

h) nuova costruzione: interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono, comunque, da considerarsi tali: la costruzione di manufatti edilizi fuori ed entro terra ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria; la realizzazione di infrastrutture ed impianti; gli interventi pertinenziali (magazzini, autorimesse e, in genere, bassi fabbricati) che comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

i) modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente:

i.1) Sopralzo: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie coperta.

i.2) ampliamento edilizio ed urbanistico: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive di un edificio esistente all'interno di un lotto già edificato, in allargamento e/o con la realizzazione di corpi staccati dal fabbricato preesistente, nel rispetto dei limiti e/o degli indici ammessi dal Piano.

Non è considerato ampliamento la realizzazione di "cappotti" o rivestimenti esterni alle facciate, realizzati lo scopo di favorire il risparmio energetico ed il migliore uso del patrimonio edilizio esistente.

i.3) demolizione: gli interventi volti a rimuovere, del tutto od in parte, edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

i.4) sostituzione edilizia: interventi che prevedono la demolizione e la contestuale ricostruzione di organismi edilizi anche diversi da quello originario ed anche in siti diversi e specificamente indicati dal Piano, nei limiti delle S.u.n. preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici dell'area. Tale intervento non è ammesso per gli edifici di pregio, anche di impianto rurale da valorizzare.

L'intervento di sostituzione edilizia è assimilato ad intervento di nuova costruzione ai fini dell'applicazione della Legge 122/89.

Cap. II – NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 8 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree interne all'abitato, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 9 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimento di ossa o comunque di resti umani, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco che, a sua volta, richiede l'intervento in particolare della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nelle aree a rischio archeologico (individuate dal Piano nella tavola D4: recepimento del PTCP) i progetti di qualunque lavoro che possa riguardare il sottosuolo, devono essere comunicati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per permettere il controllo e la conseguente tutela dei beni archeologici.

Art. 10 – SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE.

Nella generalità delle aree libere soggette ad interventi di nuova costruzione, nelle aree residenziali esistenti soggette ad intervento di ristrutturazione od ampliamento e nelle aree per insediamenti produttivi soggette ad interventi di nuova costruzione, ampliamento o modifica delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle presenti norme, una quota della superficie territoriale di pertinenza (comprendente le aree a specifica destinazione e le aree a standard e con la esclusione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale eventualmente utilizzate) dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 60%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 30%; su sottofondo in cls si considerano, invece, completamente impermeabili quanto e come le aree utilizzate con costruzioni in sottosuolo, anche se ricoperte con manto erboso.

Alle domande di permesso di costruire e D.I.A. dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna della superficie di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi, i parcheggi.

Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria od essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni del Piano.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema del "Parco del Ticino".

Specie arboree:

Acer campestre (acero campestre)
Acer pseudoplatanus (acero di monte)
Alnus glutinosa (Ontano nero)
Betulla Pendula (Betulla)
Carpinus betulus (Carpino bianco)
Castanea sativa (Castagno)
Fraxinus excelsior (Frassini maggiore)
Fraxinus ornus (Ornello)
Malus sylvestris (Melo selvatico)
Pinus sylvestris (pino silvestre)
Populus nigra (Pioppo nero)
Populus tremula (Pioppo tremolo)
Prunus Avium (Ciliegio selvatico)
Prunus padus (Pado)
Quercus petraia (Rovere)
Quercus robur (Farnia)
Salix alba (salice bianco)
Salix caprea (Salicone)
Salix eleagnos (Salice ripaiolo)
Salix purpurea (Salice rosso)
Tilia cordata (Tiglio selvatico)
Ulmus minor (Olmo campestre)

Specie arbustive

Berberis vulgaris (Crespino)
Calluna vulgaris (Brugo)
Cornus mas (Corniolo)
Cornus sanguinea (Sanguinella)
Corylus avellana (Nocciolo)
Crataegus monogyna (Biancospino)
Cytisus scoparius (Ginestra)
Euonimus europaeus (Evonimo)
Frangula alnus (Frangola)
Prunus spinosa (Prugnolo spinoso)
Rosa canina (Rosa selvatica)
Rosa gallica (Rosa serpeggiante)
Salix cinerea (Salice cinereo)
Viburnum opulus (Viburno)

Art. 11 – AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico e di uso pubblico previsti da leggi vigenti e dal presente PGT, per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati gli spazi privati necessari per la sosta degli autoveicoli, nel rispetto di norme di legge e comunque nelle seguenti quantità minime, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

- * 1 mq. ogni 10 mc. per gli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e turistico-ricettivi, ivi comprese le autorimesse private;
- * 10 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti produttivi, industriali od artigianali;

Tutti i parcheggi privati dovranno essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati nel rispetto del nuovo codice della strada e in modo da avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei ciclisti e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici.

In particolare per le autorimesse interrato, dovrà essere garantito uno spazio in piano, antistante l'immissione su spazio pubblico, di almeno metri 5,00.

Nel caso di motivata e comprovata impossibilità di natura tecnica ad assicurare detto spazio in piano antistante l'immissione su spazio pubblico, l'intervento potrà essere assentito a condizione vengano proposte e realizzate soluzioni tecniche (ad esempio segnali acustici e luminosi) in grado di garantire la sicurezza, in particolare, di ciclisti e pedoni in transito su spazio pubblico.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, purché nel rispetto delle altezze massime indicate per i bassi fabbricati, della distanza da pareti finestrate di cui al punto 12 dell'art. 4 delle presenti norme e dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, le autorimesse finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio, possono essere realizzate, con atto pertinenziale, a confine di aree private ed anche in deroga agli indici di copertura (con un incremento massimo del 20% del rapporto di copertura di zona).

I parcheggi e le autorimesse private, possono essere realizzate entro terra o fuori terra, in apposite attrezzature multipiano, nella struttura degli edifici od in copertura e nel rispetto dei rapporti di copertura di zona; devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale (con coperture con manto in tegole, o coperture verdi, o con copertura con strato superiore in terra di cm. 40 o con adeguata pavimentazione, ecc.); se di altezza superiore a ml. 2,70 (misurata sul punto più alto della copertura), debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il Comune, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere, in diritto di superficie, aree del suo patrimonio od il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge 122/89.

Art. 12 – CABINE TECNOLOGICHE - ANTENNE

La realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di analoghi manufatti a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche e private (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) è soggetta a D.I.A. o permesso di costruire che è rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.

I volumi e le superfici coperte delle cabine e dalle colonnine non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di zona.

Se emergenti dal terreno le cabine debbono rispettare le distanze dai confini e dalle strade; essere dotate di idonei spazi di sosta per i mezzi di manutenzione; essere delimitate e mimetizzate su tutti i lati con recinzioni verdi (con siepi o rete metallica e rampicanti o altre analoghe risoluzioni).

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.

Nuovi impianti di telefonia mobile potranno essere realizzati esclusivamente negli ambiti individuati nella tavole di Piano e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'impianto deve essere adeguatamente occultato alla vista mediante quinte alberate o macchie di alberature esistenti o da porre in opere contestualmente all'impianto; l'inserimento nel contesto deve essere adeguatamente illustrato anche a mezzo di simulazioni grafiche e fotografiche;
- b) l'area asservita all'impianto deve essere recintata con cancellata metallica di altezza massima di metri 2,00 e all'esterno della recinzione debbono essere poste a dimora siepi o cespuglieti nelle tipologie delle essenze locali;
- c) la struttura di supporto dovrà preferibilmente essere realizzata con manufatti rastremati e adatta ad ospitare più gestori di telefonia. A tutela dell'avifauna devono essere evitate risoluzioni di manufatti con funi o tiranti.
- d) gli elaborati grafici allegati alla domanda di D.I.A. o di permesso di costruire debbono verificare l'effetto di ribaltamento o di altro possibile incidente rispetto al sistema infrastrutturale od a eventuali manufatti esistenti od in progetto.

Art. 13 – 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 esistenti e di completamento come 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 o 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; è oggetto di libera contrattazione tra le parti e trova applicazione, ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, con i criteri di flessibilità indicati dalle presenti norme e sino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici di Piano.

Le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale sono finalizzate alla creazione di fasce di rispetto, zone filtro a protezione dell'agglomerato urbano ed aree verdi mediante la piantumazione di alberi, cespugli e sistemi di siepi.

Più specificamente il Piano prevede di:

- a) attribuire alle aree di trasformazione edilizia ed urbanistica indici territoriali e fondiari differenziati in relazione alle diverse 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 dei lotti liberi a destinazione residenziale e delle aree a diversa destinazione che, nel rispetto delle norme di Piano, non aderiscano volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed 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 o direttamente utilizzabile da parte della proprietà interessata d'intesa con le proprietà delle aree a specifica destinazione;
- 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 esistenti e di completamento a destinazione residenziale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,28 mq./mq.;
 - 2,00 per le aree di completamento a destinazione produttiva, industriale, commerciale, terziaria e ricettiva e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,60 mq./mq.;
- f) assoggettare all'uso pubblico o, a semplice richiesta del Comune, per rilevante interesse pubblico, acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, attraverso la applicazione

degli indici territoriale e fondiario, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura, rispettivamente, del:

- 20% della superficie territoriale delle aree esistenti e di completamento a destinazione produttiva (industriale ed artigianale) e delle aree esistenti e di completamento a destinazione residenziale, ferma restando, per queste ultime, 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.
- dal 52 al 60% della superficie territoriale delle aree produttive a destinazione commerciale o turistico ricettiva nel caso, rispettivamente, non aderiscano od aderiscano nella misura massima consentita al principio della perequazione urbanistica, 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 gratuitamente 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, in relazione a specifiche situazioni locali 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 potranno essere gestite dall'Ente Parco del Ticino, tramite convenzione con il Comune.

Art. 14 - 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.

Cap. III – PREVISIONI DEL PGT – DIVISIONE IN AREE

Art. 15 – DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, in conformità alle indicazioni della L.R. 12/2005, è suddiviso in aree di intervento, in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico, come risulta dalle tavole di Piano in scala 1:2.000 e 1:5.000; su tali aree si applicano le norme generali di Piano e le norme particolari precisate negli articoli seguenti.

Le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree a prevalente destinazione residenziale
 - a) Aree dei nuclei di antica formazione e con carattere ambientale documentario (A)
 - b) Aree di ristrutturazione (B1)
 - c) Aree esistenti e di completamento (B2)
 - d) Aree con piani attuativi approvati e vigenti (B3) e destinate ad edilizia economica e popolare (B4)
 - e) Aree di trasformazione: lotti liberi (C1), aree industriali dismesse (C2) ed aree di nuovo impianto (C3)
- 2) Aree destinate ad insediamenti produttivi: industriali, artigianali, commerciali e turistico ricettivi;
 - f) Aree esistenti e di completamento (D1)
 - g) Aree di trasformazione a destinazione produttiva artigianale (D2)
- 3) Aree agricole e forestali
 - h) Area destinata ad attività agricole all'interno del perimetro I.C. (E1)
 - i) Aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale (E2)
 - l) Aree agricole esterne al perimetri I.C. e recupero di insediamenti rurali dismessi (PTC del Parco del Ticino)
- 4) Area non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli e fasce di rispetto ed aree a vocazione forestale (E3)
- 5) Aree pubbliche e di interesse generale
 - m) aree per infrastrutture pubbliche
 - n) aree per servizi tecnologici
 - o) aree per attrezzature e servizi sociali
 - o1) aree per attrezzature scolastiche (SC)
 - o2) aree per attrezzature di interesse comune (IC)
 - o3) aree destinate a verde pubblico (VP)
 - o4) aree destinate a parcheggio pubblico (PP)
 - p) aree per attrezzature cimiteriali

Per la generalità delle aree di Piano debbono essere osservate, unitamente alla tavola dei vincoli, di sintesi e di fattibilità geologica, le norme tecniche a carattere geologico.

Capo IV - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 16 – NORME GENERALI PER LE AREE RESIDENZIALI

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, sportive, religiose, sindacali);
- 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;

Fatte salve le attività in essere, 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.

In queste aree il PGT si attua prevalentemente a mezzo di semplice permesso di costruire.

Negli ambiti perimetrati sulle tavole di Piano gli interventi ammessi sono subordinati alla formazione ed approvazione di Piani attuativi nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi e nel rispetto delle destinazioni e degli indici territoriali e fondiari di ciascun lotto.

Art. 17 – AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E CON CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (A)

Sono le parti di territorio individuate, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, come nucleo di antica formazione.

Tale individuazione è riportata sulle tavole di P.G.T. mediante apposita perimetrazione con rinvio per il dettaglio alle tavole in scala 1:1.000; su queste ultime tavole sono individuate gli ambiti per i quali, ai fini della migliore attuazione degli indirizzi di progetto, potrebbe essere opportuna la formazione ed approvazione di un Piano urbanistico preventivo: Piano Particolareggiato (PP) o Piano di Recupero (PdR) o Programma Integrati di Intervento (PII).

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio ed il premesso di costruire è subordinato alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici ed ai Beni artistici e Storici della Lombardia.

I nuclei di antica formazione di Bernate e Casate sono caratterizzati da tessuti di diversa consistenza edilizia, organizzati in isolati e cortili, relativamente e densamente edificati, con la presenza prevalente di edifici di interesse storico ambientale con tipologie, impianto planimetrico, utilizzo di materiali, particolari costruttivi e schemi morfologici di facciata, che contribuiscono a caratterizzare un contesto anche privo di singoli edifici di particolare pregio architettonico.

Queste zone sono definite e considerate “Zone di Recupero” ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree ed edifici.

Lo specifico allegato planimetrico di Piano “categorie di intervento” indica, per ogni singolo edificio od area, gli interventi proposti, ammessi e necessari al recupero e valorizzazione storico ambientale del patrimonio edilizio esistente, evidenziando, da un lato, con le Superfici utili lorde recuperabili alla destinazione residenziale, i fabbricati caratterizzati da elementi tipici dell'architettura locale (portali, finestre e persiane, balconi, coperture e gronde, colonne, ecc.), e/o con decorazioni, affreschi o particolari costruttivi tipici; dall'altro, con gli edifici proposti alla demolizione, i fabbricati caratterizzati da un uso di materiali di rivestimento (pietra o ceramica o intonaco plastico, ecc.), aperture (con dimensione maggiore della dimensione tradizionale e/o l'uso della tapparella in sostituzione della persiana), balconi (con ringhiere in materiale improprio), adozione di abbaini in copertura, ecc., che evidenziano situazioni di contrasto con gli elementi tipici della tradizione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento (ove ammesso e nei limiti espressi negli elaborati grafici) sono consentiti con Dia o permesso di costruire, con l'obiettivo di conservare e valorizzare gli elementi dell'architettura tipica della zona e di eliminare gli elementi in contrasto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione, completamento e/o nuova costruzione (ove ammessi e nei limiti espressi negli elaborati grafici) sono consentiti con permesso di costruire convenzionato, con l'obiettivo di assicurare un corretto inserimento ambientale e la migliore qualità edilizia (con riferimento ai problemi connessi al risparmio energetico ed alla certificazione su componenti e

prestazioni (isolamento acustico, materiali a bassa manutenzione, impermeabilizzazioni, ecc.).

Nel caso di edifici esistenti in fregio e lungo la sponda sinistra del Naviglio Grande, ogni progetto di intervento edilizio ammesso dovrà contenere:

- i risultati delle indagini sulle condizioni allo stato attuale delle strutture murarie esistenti (murature e relative opere di fondazione);
- una relazione a carattere idraulico e geologico che descriva le condizioni geomorfologiche del fondo alveo, la presenza di evidenze di dissesto e di processi erosivi, che identifichi la tendenza evolutiva del Naviglio e che espliciti le portate al colmo e le velocità della corrente;
- le verifiche di stabilità delle opere murarie rispetto ai carichi di progetto, tenuto conto anche delle sollecitazioni dovute alla dinamica idraulica;
- il progetto degli eventuali interventi di consolidamento delle opere murarie e delle fondazioni con le relative verifiche;
- il progetto delle eventuali opere di difesa .

Il progetto dovrà, inoltre, esplicitare l'eventuale necessità di interventi di impermeabilizzazione delle opere murarie a contatto con l'acqua nonché le tecniche ed i materiali di previsto utilizzo.

La classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento ammessi o ritenuti necessari con semplice permesso di costruire nel rispetto delle indicazioni espresse nella tavola "Categorie di intervento" relativamente all'obiettivo della eliminazione degli elementi in contrasto e della valorizzazione degli elementi di pregio, è la seguente :

A) edifici con caratteristiche di emergenza storico culturale, architettonica e monumentale e/o particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati od in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dell'impianto tipologico originario;

L'intervento relativo al Mulino di Bernate, per il quale è ammesso il recupero alla destinazione residenziale di una superficie lorda di 200 mq. o, comunque, se superiore, di una superficie pari alle superfici già individuate catastalmente alla destinazione residenziale, è subordinato alla stipula di una convenzione al fine di garantire la messa a disposizione dei documenti storici relativi all'immobile e la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico, anche attraverso destinazioni d'uso aperte al pubblico, della "sala macine" al piano terreno dell'immobile con le attrezzature esistenti restaurate, gli impianti di riscaldamento ed illuminazione, il recupero del funzionamento di almeno una macina per dimostrazioni pubbliche.

B) edifici a destinazione residenziale a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale.

Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto;

C) edifici a destinazione extraresidenziale (e/o pertinenziale alla residenza) a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con

caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso e senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale;

- D) edifici a destinazione extraresidenziale (e/o pertinenziale alla residenza) a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse. Per tali edifici, con l'obiettivo della riqualificazione dei relativi cortili e dei fronti verso lo spazio pubblico, sono possibili interventi sino alla ristrutturazione edilizia con la modifica (totale o parziale, nei limiti quantitativi indicati nelle tavole di Piano) delle destinazioni d'uso e con gli incrementi volumetrici necessari anche per l'eventuale adeguamento delle altezze interne, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e con la valorizzazione di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale;
- E) edifici a destinazione residenziale e/o extraresidenziale, aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, o privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi, o in evidente contrasto con il contesto ambientale e la tradizione locale e/o che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale o le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche o di elevato degrado fisico e funzionale non ne consentano il recupero. Per tali edifici è prevista la demolizione, in alternativa alla quale sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.
- F) interventi di ampliamento o nuova costruzione (nei limiti indicati nella tavole di piano) di edifici a destinazione residenziali ed extraresidenziale finalizzati alla ricomposizione funzionale degli alloggi od alla riorganizzazione urbanistica dell'isolato ed alla necessaria dotazione di spazi pertinenziali.

Su parere della Commissione per il Paesaggio e del responsabile dell'Area Tecnica, anche in assenza di Piano di Recupero o Programma Integrato, possono essere ammessi interventi di maggiore rilevanza rispetto a quelli previsti dal Piano (con il passaggio di una sola categoria di intervento: dalla manutenzione al restauro; dal restauro alla ristrutturazione) per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento ammessi.

In ogni caso le proposte di modifica della categoria di intervento dovranno essere corredate da esaustiva documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi e le soluzioni progettuali proposte dovranno consentire di mantenere o migliorare l'aspetto precedente ed assicurare un armonico inserimento nel contesto ambientale.

Per gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/2004, gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio e previo parere favorevole della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelli appartenenti alle categorie A), E) ed F) sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni :

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt.2,70 per quelli inferiori a mt.2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mt.1,50 anche ai fini del recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici e disimpegno, a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la stessa profondità del corpo di fabbrica principale ed uno sviluppo dell'ampliamento non superiore a metri 2,00. Per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

L'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare i mq.25 utili complessivi di superficie di pavimento, compresa l'area di disimpegno; può essere realizzato a distanza da pareti finestrate antistanti non inferiore a quelle preesistenti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano quindi l'uso; sono consentite unicamente quelle prospettanti lo spazio pubblico e costituite da siepi o muri pieni o, comunque, uniformate alle caratteristiche tipologiche delle recinzioni tipiche e caratterizzanti lo spazio pubblico su cui prospettano.

Art. 18 – ZONE E PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Nelle zone di recupero, specie ma non solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, il Comune può promuovere o formare (e/o i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale) proposte di Piani di recupero ai sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457 o Programmi Integrati di Intervento di cui alla L.R. n. 12/2005, art. 87 e seguenti.

Detti Piani possono modificare ed integrare, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi ammessi da presente Piano con permesso di costruire o D.I.A.

Ove le previsioni di detti Piani o Programmi si limitino a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e/o non comportino un incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale, le necessarie varianti al Piano Regolatore Generale possono essere approvate con il procedimento semplificato di cui all'art. 2 della Legge Regionale 23.06.1997 n. 23.

Incrementi della S.l. esistente superiori al 10% sono consentiti solo a fronte di proposte che comportino miglioramenti architettonici-urbanistici e di riqualificazione dell'intero complesso.

La loro estensione è strettamente correlata alla tipologia di intervento proposta e, fatti salvi i diritti di terzi, può essere limitata alle sole aree e/o fabbricati oggetto di intervento.

I piani di recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, attraverso interventi di edilizia convenzionata e/o agevolata e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente.

In sede di formazione di piano di recupero vengono definiti gli standard relativi a verde di vicinato, parcheggi, spazi d'uso comune coperti e scoperti, viabilità e percorsi interni.

I Programmi Integrati di Intervento ed i Piani di Recupero debbono contenere i seguenti elaborati:

- 1) rilievo dello stato di fatto edilizio in scala adeguata;
- 2) progetto di massima dell'intervento di recupero con relative destinazioni d'uso e con l'individuazione dei metodi costruttivi e dei materiali previsti in scala adeguata;
- 3) indicazione dei tipi d'intervento (restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione) su planimetria specifica in scala 1:1.000;
- 4) individuazione delle modalità d'intervento (singoli permessi di costruire, comparti, ecc.) in scala 1:1.000;
- 5) individuazione del programma d'intervento (piano di lavoro, mobilità degli abitanti) in scala 1:500;
- 6) documentazione fotografica
- 7) Norme tecniche di attuazione
- 8) schema di convenzione

In caso di piano di recupero comprendente un singolo edificio, che non abbia una dimensione complessiva di oltre mq. 300 lordi di pavimento ad uso di residenza e che sia abitato dai proprietari e/o da loro affini, può considerarsi come documentazione del P.R. il progetto edilizio presentato per il permesso di costruire.

Art. 19 – ZONA A – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ricostruzione, ristrutturazione o recupero debbono inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano, rispettandone le caratteristiche peculiari; per questo debbono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti e, in particolare, con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi.

In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne ecc.).

In particolare le coperture, le gronde, la forma e la dimensione delle aperture, i portali e gli androni carrai, i serramenti e gli infissi a persiana, gli intonaci, i colori e gli apparati decorativi, i balconi ed i ballatoi costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e debbono essere realizzate in conformità alle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi debbono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità presenti nell'abitato.

L'Autorità comunale competente in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

Le facciate degli edifici sia verso via che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio o di impianto rurale originario.

Finestre e porte finestre debbono essere mantenute, ripristinate o realizzate con l'impianto compositivo (rapporto pieni/vuoti) le forme e le dimensioni tradizionali.

I serramenti saranno in legno con persiane e scuri in legno.

Davanzali e contorni delle aperture potranno essere realizzati in intonaco, con fasce decorative tinteggiate od in rilievo.

Le coperture saranno a falde con pendenze uguali a quelle adiacenti, in coppi o in tegole portoghesi simili. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici della zona.

Le gronde debbono essere realizzate in pietra naturale od in legno in prosecuzione dell'orditura del tetto; eventuali perlinature debbono essere poste all'estradosso di puntoni od arcarecci.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie, con colori ricorrenti nelle tonalità pastello; non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono ammessi per il trattamento unitario delle facciate, a formare, per esempio ai piani terra, bugnati di semplice fattura.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare di colori compresi nell'abaco ed anche diverse per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

I muri di fabbricati in fregio a vie pubbliche, sono, di norma, dotati di protezione con pietra naturale od artificiale, battuta a martellina od altro materiale durevole, resistente all'usura e di facile pulitura, purché non in formato di piastrella, sino all'altezza di metri 1,00 e, comunque, in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

I balconi ed i ballatoi avranno sporgenza massima di metri 1,00 e dovranno essere realizzati in legno o lastra di pietra o in soletta di cemento a vista (con spessore massimo di cm. 10 all'esterno) con ringhiere in legno o ferro a semplici elementi verticali.

L'abaco guida allegato suggerisce ed esprime norme ed indirizzi di riferimento per la composizione delle facciate, il recupero dei rustici ed alcuni particolari costruttivi, cui è utile fare riferimento in sede progettuale, ferma restando la possibilità, da parte dei progettisti, di esprimere, motivatamente, soluzioni anche significativamente diverse, sulle quali dovrà esprimersi l'Autorità competente, con riferimento ai caratteri ambientali e figurativi della zona, agli elementi tipologici e costruttivi originari, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi. I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno.

Le insegne pubblicitarie sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon. Eventuali diverse risoluzioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione Paesaggio.

Le serrande di chiusura, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, debbono essere di tipo trasparente e tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

Le altezze interne di vani abitabili, nel rispetto del locale Regolamento d'Igiene, non saranno, di norma, inferiori a metri 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a preesistenze di valore storico ambientale, nel rispetto del regolamento d'igiene.

E' vietato applicare tubazioni per il gas a vista sulle facciate verso strada. La collocazione di contatori, cassette di distribuzione, ispezione e derivazione debbono essere preferibilmente collocati sui fronti interni o con metodologie poco appariscenti, individuando percorsi o materiali tali da non compromettere l'equilibrio estetico della facciata; quando sono in facciata debbono essere mimetizzati con ante trattate come il rivestimento di facciata.

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazio pubblico.

Installazioni di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda e non potranno interessare più del 30% della falda di copertura.

Ai fini della salvaguardia di idonee superfici scoperte e colanti, nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi (aiuole, alberature, piante rampicanti e pergolati); sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione

di percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

La realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse pertinenziali (per la dotazione di un posto auto per ogni alloggio) anche su aree private all'interno di cortili di fruizione collettiva sono consentiti solo a seguito della formazione ed approvazione di un progetto coordinato esteso all'intera corte. Tale progetto deve essere sottoscritto dalla generalità delle proprietà interessate e proposto nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, della distanza da pareti finestrate, del rapporto di copertura medio della zona e non potrà prevedere l'occupazione di più del 30% delle aree scoperte e colanti.

La realizzazione di fabbricati destinati ad autorimesse pertinenziali su aree private all'interno di cortili di fruizione singola (nella tipologia della casa in linea) è consentita, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, nel rispetto dei caratteri paesaggistici, ambientali tipologici ed architettonici della zona, della distanza da pareti finestrate e non potrà prevedere l'occupazione di più del 30% delle aree scoperte e colanti.

I parcheggi e le autorimesse private quando non interrate devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a falde inclinate e manto in tegole. In casi particolari potranno essere proposte soluzioni a copertura piana, con sistemazione a terrazzo o copertura verde. Se realizzate con copertura piana di altezza superiore a ml. 2,70 o con copertura a falda di altezza uguale o superiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il Comune, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere, con diritto di prelazione dei proprietari espropriati, in diritto di superficie, aree del suo patrimonio od il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

A tal fine potranno essere valutate proposte e/o richieste che interessino, ciascuna, non più del 30% delle superfici territoriali delle singole aree destinate a servizi e di proprietà comunale.

Al fine della cessione di cui sopra, il Comune, nel caso le proprietà espropriate non intendano esercitare diritto di prelazione sulla totalità delle possibilità edificatorie dell'area (nei limiti ammessi dalle norme di legge di 1 mq. ogni 10 mc. dell'unità immobiliare di riferimento), pubblicherà apposito bando destinato alle persone fisiche e/o giuridiche, proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie;
- c) l'ambito territoriale di riferimento;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria, ove siano specificate le caratteristiche tecnico-costruttive dei fabbricati;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge 122/89, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso.

Sono esclusivamente ammessi interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta o recinzioni d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc...).

Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali e degli spazi privati all'interno dei cortili devono essere realizzati in acciottolato con pietra di fiume, porfido o altro materiale lapideo o cementizio con caratteristiche analoghe.

Per i cortili privati interni possono essere autorizzate pavimentazioni in ghiaietto o tappeto erboso, con esclusione di manto bituminoso.

Le pavimentazioni degli spazi privati all'interno dei cortili debbono, comunque, essere drenanti e prive di sottofondo cementizio.

L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni di modesta altezza (con luce bianca o gialla, direzionata verso il basso) e/o con luce indiretta derivata dalla illuminazione delle facciate degli edifici.

Art. 20 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI STESURA DEI PROGETTI IN ZONA A

Tutte le domande d'intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1:20 (eventuali particolari architettonici costruttivi significativi);
- 2) sezioni schematiche trasversali alla sede stradale e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotato;
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazione);
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno, particolari significativi;
- 5) rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- 6) progetto in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con tavole ove siano evidenziate l'ubicazione, in colore giallo, delle demolizioni e, in colore rosso, delle nuove opere;
- 7) dichiarazione del progettista sulle condizioni statiche dell'edificio e sulla fattibilità degli interventi sulle strutture previste in progetto;
- 8) relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono fare a livello di restauro o ristrutturazione e delle destinazione d'uso ai vari piani.

Obiettivo di ogni singolo intervento deve essere in ogni caso:

- 1) la conservazione della tipologia tradizionale, che si ottiene rispettando o ripristinando l'organizzazione distributiva principale (muri portanti, quote solai, scale esterne, ballatoio, scale interne, aperture, copertura dell'edificio);
- 2) il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi, di elementi di collegamento verticale ed orizzontale) nel rispetto delle norme indicate nel precedente comma.

In dettaglio per ogni intervento possono essere previsti, a titolo di esempio:

- a) la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni (anche ad aerazione forzata, qualora le caratteristiche tipologiche dell'edificio lo rendano indispensabile);
- b) la modifica del distributivo interno, limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze);
- c) il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) senza alterare le quote rispetto ai precedenti, salvo il raggiungimento dell'altezza minima di abitabilità interna;
- d) la ricostruzione od il ripristino dei ballatoi e delle terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro e cls., con ringhiere e parapetti in ferro;
- e) la ricostruzione od il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (murature): la struttura portante può essere anche in ferro ed i gradini invece devono essere in c.a. o pietra;
- f) le dotazioni di elementi di collegamento verticale (scale, ascensori) all'interno delle abitazioni quando non provochino alterazioni al distributivo principale (muri portanti) dell'edificio;
- g) ripristino delle aperture (porte-portoni) nelle forme e dimensioni tipiche od originarie;

- h) ripristino elementi decorativi di facciata originari, come segna-piani o gronde e dei portali di accesso ai cortili nelle forme e dimensioni nonché coi materiali originari;
- i) posa di imposte delle finestre del tipo a gelosie in legno.

Non sono, di norma, consentiti:

- l) le alterazioni delle coperture e dei profili originari;
- m) l'alterazione delle aperture (porte, portoni, finestre) lungo i profili stradali se non previo studio comparativo dell'intera facciata e non solo della proprietà;
- n) la formazione di nuovi porticati su strada;
- o) la costruzione e l'apertura di box e di accessi a garages sulla strada;
- p) la sostituzione dei materiali da costruzione tradizionali quali banchine, cornici, portali, gradini in pietra, coppi.

Nei cortili non sono, di norma, consentite:

- q) l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione degli spazi liberi;
- r) l'occupazione del sottosuolo per qualsiasi motivo, salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento, in ottemperanza alle norme antincendio o per la posa di manufatti richiesti per adeguamenti igienici (fosse Imhoff, pozzi assorbenti, ecc.);
- s) l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazione.

Le facciate dovranno essere tinteggiate con colori di terra naturale e comunque chiari.

La colorazione proposta dovrà inserirsi coerentemente con l'intorno ed ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio e del responsabile dell'Area Tecnica. L'intervento dovrà comunque interessare l'intera facciata dell'edificio.

A B A C O

INDICE

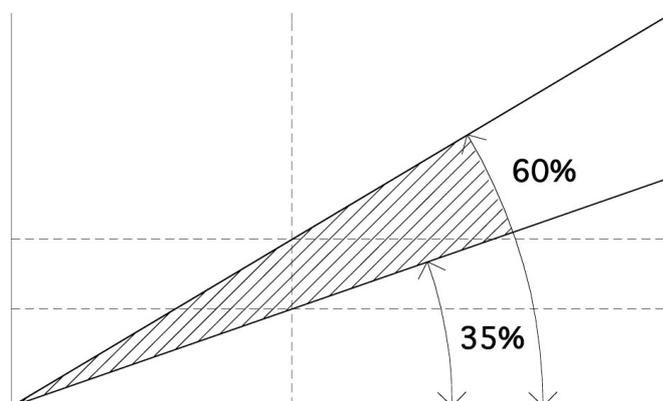
- **COPERTURE**
- **MATERIALI E COLORI DI FACCIATA**
- **FORMA E DIMENSIONE DELLE APERTURE ESTERNE – APERTURE PER VETRINE E AUTORIMESSE**
- **RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI DI ORIGINARIA DESTINAZIONE AGRICOLA**
- **SERRAMENTI ESTERNI (Finestre e porte finestre – Persiane)**
- **CORNICI**
- **RINGHIERE**
- **INSEGNE E VETRINE**
- **VARIE**

COPERTURE

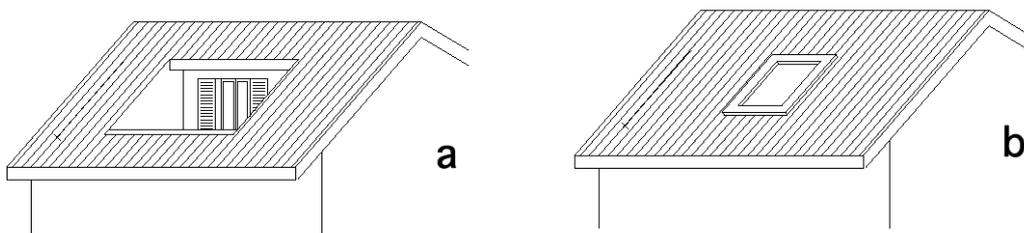
Tutti i tetti saranno a falde doppie, incrociate o di forme più complesse, evitando la formazione di padiglioni sulle testate libere.

I manti di copertura, in particolare nelle aree lungo il Naviglio, saranno eseguiti esclusivamente con coppi lombardi in cotto.

Le pendenze di falda varieranno fra il 35% ed il 60% e dovranno comunque uniformarsi a quelle tipiche della tradizione locale, adiacenti o limitrofe.



Sulle coperture sono consentite le aperture di terrazzi a pozzetto (a) o lucernari (b). I terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% delle falde di copertura.



MATERIALI E COLORI DI FACCIATA

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie, con colori ricorrenti nelle tonalità pastello; non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono ammessi per il trattamento unitario delle facciate, a formare, per esempio ai piani terra, o nelle cornici o nelle fasce laterali delle facciate, bugnati di semplice fattura.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare ed anche diverse per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, fascioni sottogronda, cornici di aperture, zoccolature e marcapiani.

I muri di fabbricati in fregio a vie pubbliche e private, veicolari e pedonali, sono, di norma, dotati di protezione con pietra naturale od artificiale, battuta a martellina od altro materiale durevole, resistente all'usura e di facile pulitura, purché non in formato di piastrella, sino all'altezza di metri 1,00 e, comunque, in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Per mensole, cornici, scossaline, aggetti, ecc. è ammesso l'uso del granito o di arenarie possibilmente di provenienza locale.

L'uso del legno sarà limitato ai serramenti, ai ballatoi ed ai passafuori di falda e quello del metallo alle ringhiere ed ai canali di gronda.

L'uso complessivo dei colori ed il loro accostamento in facciata sarà uniformato alla tradizione locale e comunque a buone norme di armonia cromatica.

Il colore della facciata deve essere proposto con riferimento alla barra tintometrica secondo i seguenti criteri:

- differenziarsi, anche per lievi tonalità, dagli edifici adiacenti e da quello prospiciente
- se la facciata è posta a nord o per qualche ragione non gode della diretta incidenza dei raggi solari, privilegiare tinte luminose
- se l'edificio si configura come emergenza architettonica (sia per volume che per caratteri decorativi della facciata), rispetto all'intero fronte stradale, o se è localizzato in corrispondenza di incrocio stradale, slargo, piazza, ..., privilegiare tinte caratterizzanti
- serramenti, oscuranti e portoni di ingresso appartenenti ad un'unica facciata devono avere il medesimo colore

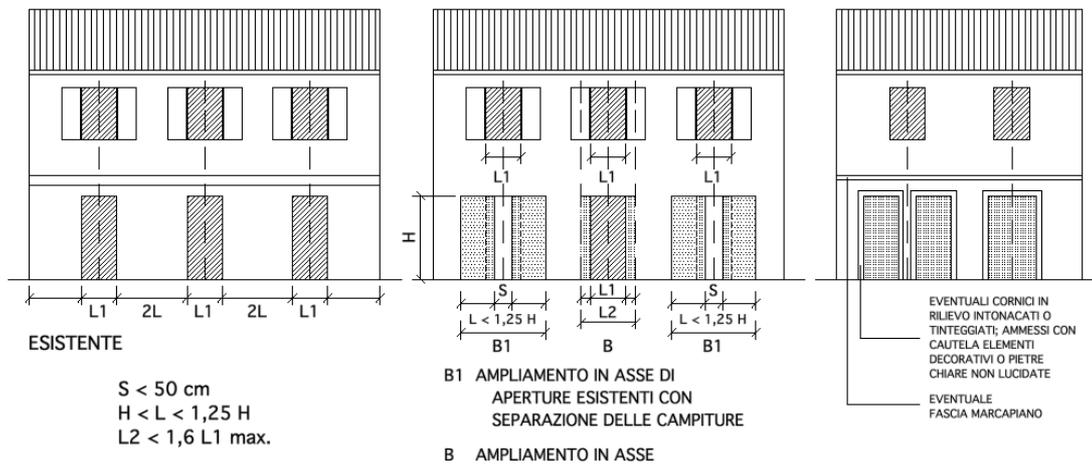
TABELLA COLORI CODIFICATA SECONDO TABELLA RAL:

FONDO FACCIATA	PERSIANE	RINGHIERE
RAL 1000	RAL 6002	RAL 6002
RAL 1001	RAL 8014	RAL 6022
RAL 1002	RAL 8015	RAL 8014
RAL 1013	RAL 8016	RAL 8015
RAL 1014	RAL 8017	RAL 9004
RAL 1015	RAL 8019	RAL 9017
RAL 1016		
RAL 1017		
RAL 1018		
RAL 1021		
RAL 1034		
RAL 3015		
RAL 6019		
RAL 6034		
RAL 7035		
RAL 9001		
RAL 9002		
RAL 9003		

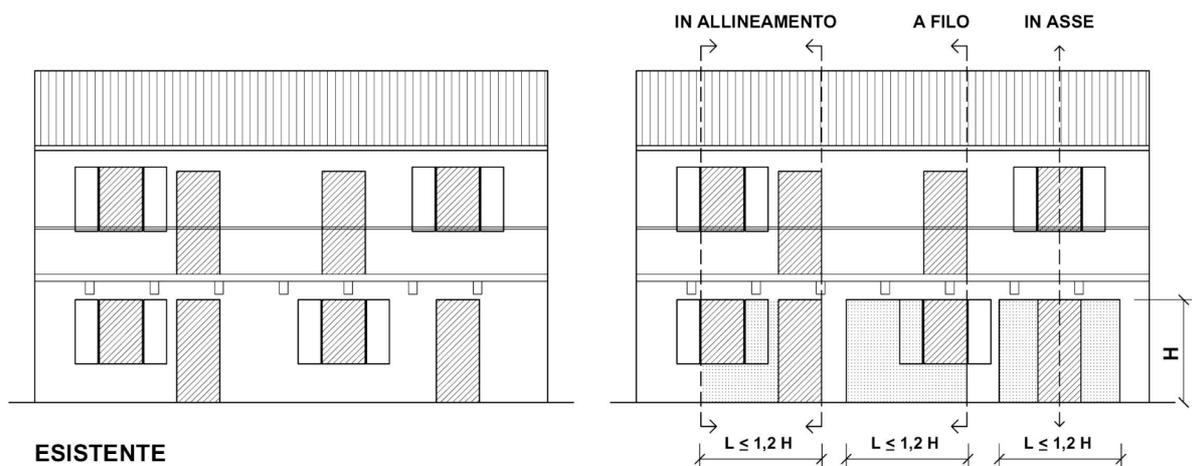
RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004	RAL 1005	RAL 1006	RAL 1007
RAL 1011	RAL 1012	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1016	RAL 1017	RAL 1018
RAL 1019	RAL 1020	RAL 1021	RAL 1023	RAL 1024	RAL 1027	RAL 1028	RAL 1032
RAL 1033	RAL 1034	RAL 2000	RAL 2001	RAL 2002	RAL 2003	RAL 2004	RAL 2008
RAL 2009	RAL 2010	RAL 2011	RAL 2012	RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003
RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3012	RAL 3013	RAL 3014
RAL 3015	RAL 3016	RAL 3017	RAL 3018	RAL 3020	RAL 3022	RAL 3027	RAL 3031
RAL 4001	RAL 4002	RAL 4003	RAL 4004	RAL 4005	RAL 4006	RAL 4007	RAL 4008
RAL 4009	RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002	RAL 5003	RAL 5004	RAL 5005	RAL 5007
RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010	RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
RAL 5017	RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022	RAL 5023	RAL 5024
RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007
RAL 6008	RAL 6009	RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014	RAL 6015

RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024
RAL 6025	RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032	RAL 6033	RAL 6034
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7006
RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032
RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017
RAL 8019	RAL 8022	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 9001	RAL 9002
RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016	RAL 9017	RAL 9018

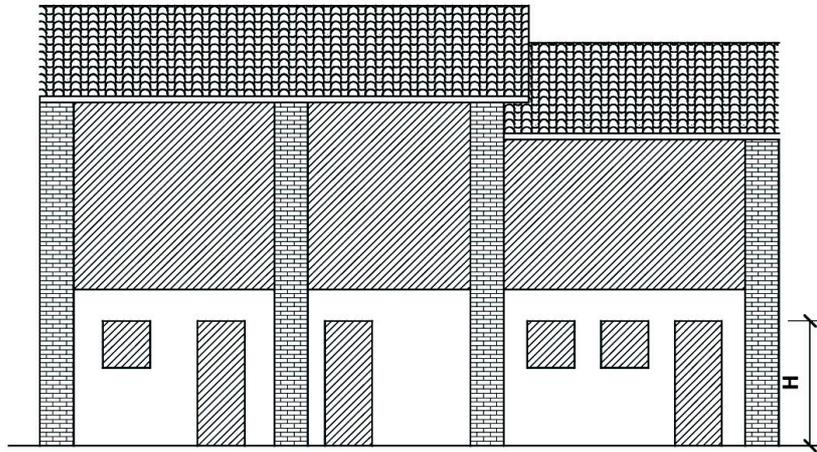
FORMA E DIMENSIONE DELLE APERTURE ESTERNE PER VETRINE AI PIANI TERRA DEI FABBRICATI



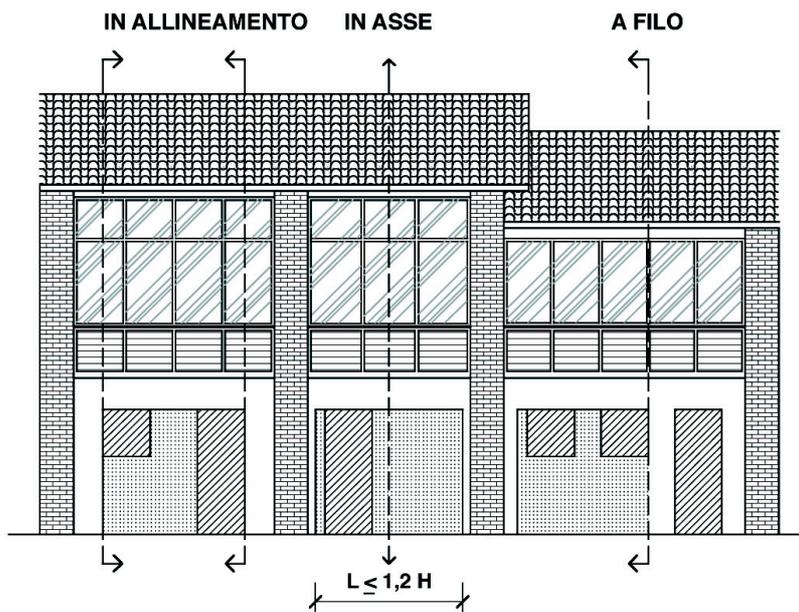
ALTRI ESEMPI DI APERTURE PER VETRINE E AUTORIMESSE



RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI DI ORIGINARIA DESTINAZIONE AGRICOLA



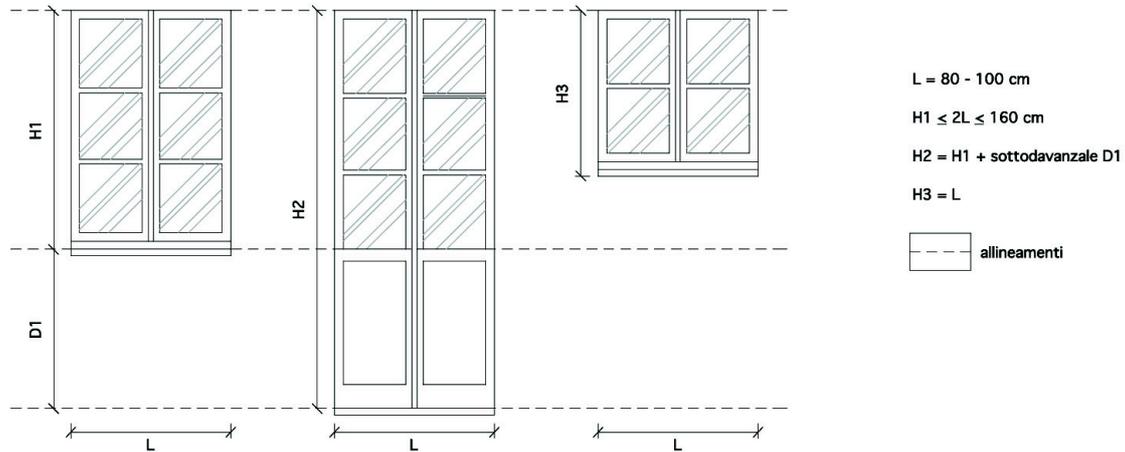
ESISTENTE



SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e porte finestre

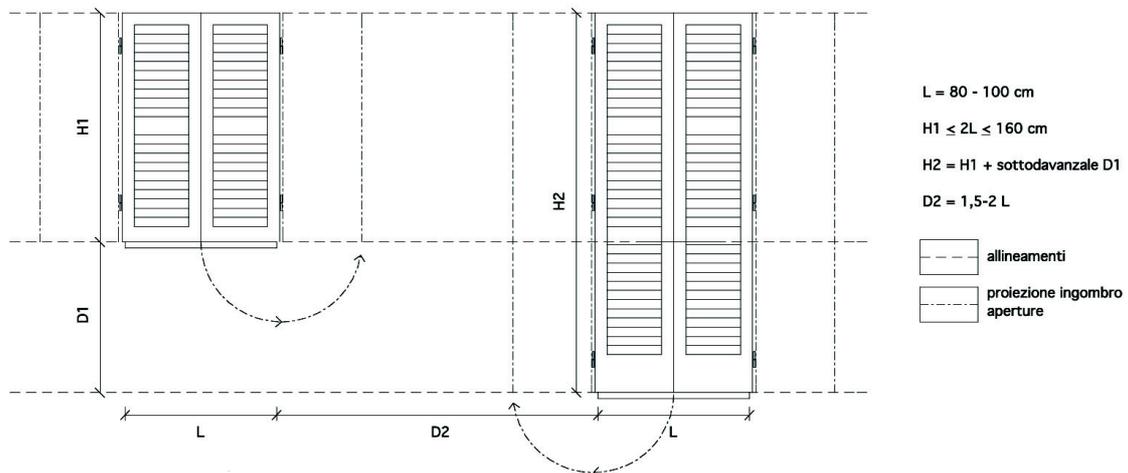
Attenersi per le dimensioni ai seguenti moduli e/o a multipli e sottomultipli di essi



I serramenti (montanti, traverse e fasce) saranno in legno color naturale o verniciati ad un solo colore per facciata.

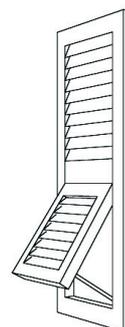
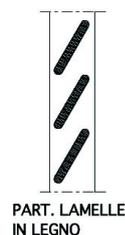
Persiane

Devono essere del tipo a griglia in legno naturale o verniciato a tonalità di verde o marrone o grigio e, comunque, in armonia con i colori della facciata.



Saranno tenute aperte con vari sistemi con preferenza di quello tradizionale a ribalta "uomo-donna".

Ai piani terreni e rialzati prospicienti le pubbliche vie il sistema di apertura e chiusura sarà a scorrimento e, ove possibile, a scomparsa in spessore di muro. Ad eccezione dei piani terra sono ammessi i sistemi ad apertura parziale regolabile.



SISTEMI DI APERTURA PARZIALE E REGOLABILE

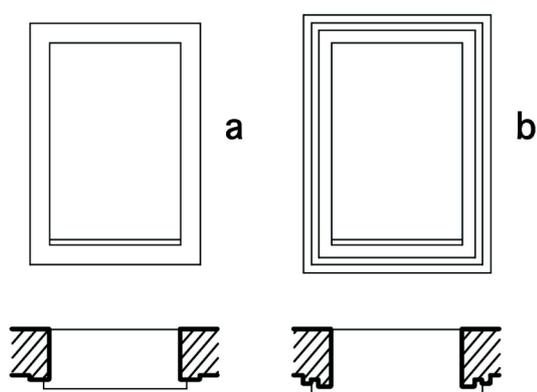
CORNICI

Porte e finestre possono essere realizzate con o senza cornici.

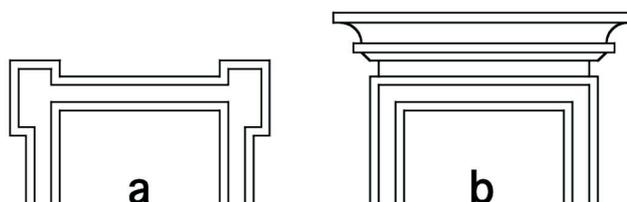
Davanzali e contorni delle aperture possono essere realizzati in pietra naturale o artificiale con spessori non inferiori a cm. 4; in relazione ai caratteri architettonici dell'edificio i contorni delle aperture possono essere realizzati in intonaco, con fasce decorative tinteggiate od a rilievo.

Il colore dell'intonaco sarà bianco o una tonalità più tenue di quello usato in facciata.

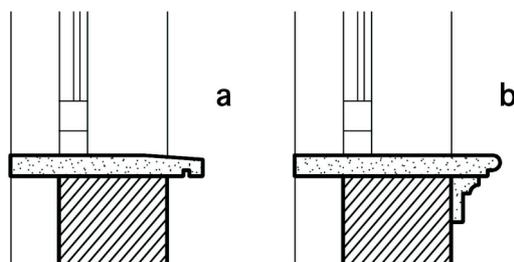
Le cornici possono essere semplici (a) o modanate (b).



Possono avere andamento mistilineo e/o un cappello di copertura di varia foggia.



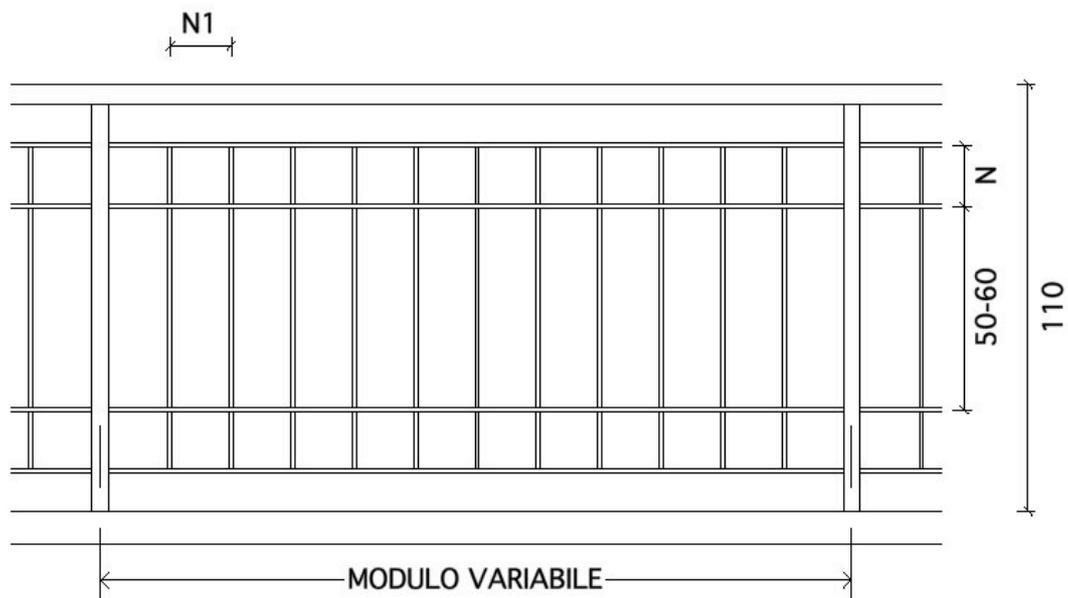
Analoghe considerazioni vanno fatte per i materiali e le fogge dei davanzali che possono quindi essere semplici (a) o modanati (b).



RINGHIERE

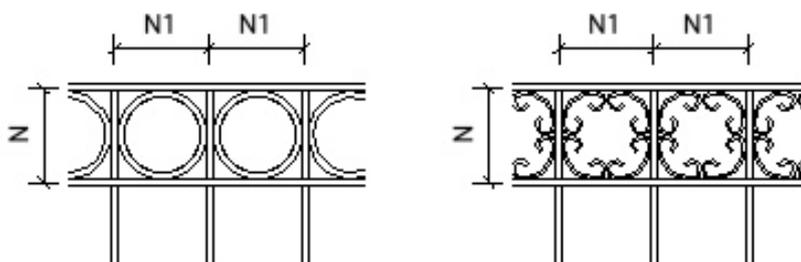
Le ringhiere di balconi, loggiati, terrazzi e balconcini saranno in ferro verniciato in nero , grigio scuro, marrone o verde scuro.

Esse avranno cadenza modulare verticale di cm.10 ed orizzontale di 15-50-15 o 15-60-15, come dal seguente schema, con altezza minima di cm. 110.



$$N1 = 10 \text{ cm}$$

Le ringhiere possono essere semplici oppure lo schema può essere arricchito da decorazioni di vario tipo.

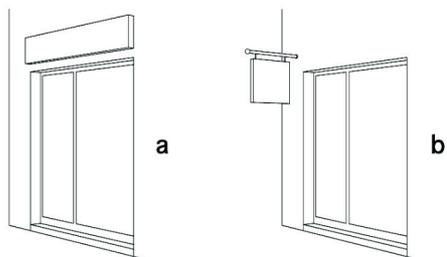


Le bacchette in ferro stampato possono essere semplici o attorcigliate, a sezione circolare, quadrata o rettangolare.

Ci si atterrà allo stesso schema per la costruzione delle inferriate delle finestre, dei lunotti, dei cancelli e delle recinzioni.

INSEGNE E VETRINE

Per i nuovi insediamenti commerciali, la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.



Le insegne pubblicitarie sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine o con decorazione murale, evitando insegne luminose al neon. Eventuali diverse risoluzioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione Edilizia.

In ogni caso dovranno essere in metallo o in legno verniciati a vari colori.

Esse potranno essere piatte o a sporgenza. Per quanto ne concerne la forma, saranno rettangolari o mistilinee di qualsiasi foggia purché simmetriche.

Esse saranno piatte o leggermente bombate; se illuminate lo saranno indirettamente dall'alto; potranno contenere disegni e scritte e saranno sempre tenute in tinta.

In taluni casi le insegne potranno essere affrescate direttamente sulla facciata dell'edificio.

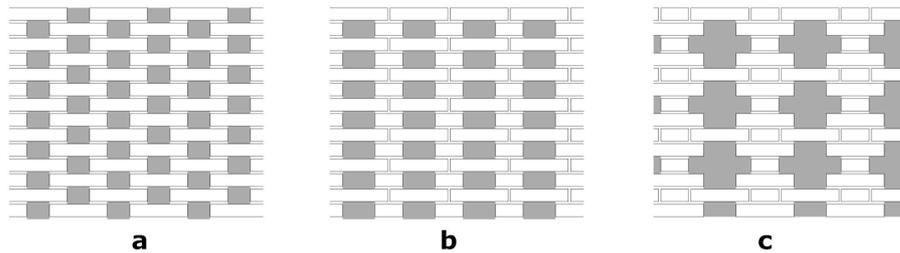
Sopra le vetrine andranno insegne piatte a coprirne almeno tutta la luce; esse potranno essere addossate perpendicolarmente al muro o pendere col bordo superiore verso l'esterno.

Le serrande di chiusura, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, devono essere di tipo trasparente e tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

Le tende esterne dovranno avere carattere uniforme per l'intero edificio o per l'intero complesso d'edifici oggetto di Piano Esecutivo o di progettazione con carattere unitario.

VARIE

- Le facciate degli edifici possono essere decorate con edicole e cappelle, purché le loro modalità costruttive rispecchino quelle dell'edificio. Le immagini dovranno in ogni caso essere affrescate.
- Le pareti di fienili, capannoni, ecc. potranno essere realizzate a composizioni di mattoni secondo i moduli della tradizione lombarda (a, b, c) o con elaborazioni di essi. Ove esistenti tali moduli dovranno essere mantenuti o ripristinati.



- E' vietato applicare tubazioni per il gas sulle facciate verso strada. La collocazione di contatori, cassette di distribuzione, ispezione e derivazione devono essere preferibilmente collocati sui fronti interni o con metodologie poco appariscenti, individuando percorsi o materiali tali da non compromettere l'equilibrio estetico della facciata; quando sono in facciata debbono essere mimetizzati con ante trattate come il rivestimento di facciata.
- Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione, antenne paraboliche sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici.
- I pannelli solari sono esclusivamente ammessi su falda

Art. 21 – AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (B1)

Le aree B1, residenziali di ristrutturazione, comprendono tessuti relativamente omogenei dal punto di vista tipologico, con edifici residenziali prevalentemente a ballatoio, case rurali, casseri e rustici, edifici nuovi o ristrutturati prevalentemente caratterizzati da edifici in linea che, pur non presentando valori storico-ambientali, presentano però, in genere, valori di carattere documentario da salvaguardare; tali aree sono riconosciute e definite zone di recupero edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978 n. 457.

Nell'ambito di tali aree, possono essere individuati gli immobili ed i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato alla formazione di un Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento, finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici e documentari della zona.

Con i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata sono disciplinati gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ampliamento e completamento, necessari alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel rispetto dell'indice fondiario di zona maggiorato del 20%.

Per le aree e gli immobili non assoggettati alla formazione di un Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, sono consentiti, con permesso di costruire, gli interventi di seguito specificati, nel rispetto e nei limiti dei seguenti indici di zona:

- Ut: Indice di utilizzazione fondiario = 0,35 mq/mq.
- Rc: Rapporto di Copertura = 35%
- H: Altezza dei Fabbricati = 9,50 mt.

l'eventuale nuovo terzo piano abitabile fuori terra deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od 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.

- 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 maggiore di ml. 7,00
- Superficie permeabile dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.

Nelle aree residenziali di ristrutturazione B1, nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al relativo miglioramento dell'efficienza energetica;
- b) ampliamenti, completamenti e sovralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici esistenti (ivi compreso il recupero, alle destinazioni ammesse, di casseri, rustici, ecc., con caratteristiche tecnico-costruttive e

formali, che rispettino i valori ambientali della zona, sottotetti, ecc.) nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona (0,35 mq./mq.);

- c) modesti ampliamenti delle abitazioni uni-bi familiari e delle attività extraresidenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse.

Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 20% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di utilizzazione territoriale di zona maggiorato del 10% (0,385 mq./mq): 30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono le percentuali indicate;

- d) il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, con sopraelevazione della linea di gronda (per adeguamento alle altezze minime di metri 2,40) in misura non superiore a metri 1,00 e pendenze massima delle falde del 60% e, comunque, uguali a quelle preesistenti e/o adiacenti;

- e) ampliamenti, completamenti e sopralzi, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici esistenti (casseri, rustici, sottotetti, ecc., con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona), per la realizzazione di nuove unità abitative a soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del Piano.

Detti interventi potranno essere realizzati nei limiti massimi di un incremento del 20% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,420 mq./mq.).

Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti e discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge/convivente.

- f) interventi di nuova costruzione di autorimesse pertinenziali nel rispetto e nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. (o 1 mq. ogni 2,6 mq. di S.u.n.), al lordo di autorimesse pertinenziali esistenti;

- g) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme gli interventi in ampliamento e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente sono esclusivamente ammessi se previsti all'interno di uno Strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche.

Per gli edifici esistenti realizzati a confine di proprietà è ammesso un ampliamento dello sviluppo della parete a confine nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti ammessi, previo parere favorevole dell'ente competente, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, comunque, prioritariamente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

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 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.

In caso di sopralzi è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente, sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento.

In dette zone, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione, totale o parziale, di dette aree aggiungendo al valore unitario dell'area il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

Art. 22 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (B2)

Le aree B2, residenziali esistenti e di completamento, sono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti anche recenti, con tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali.

Comprendono infatti, edifici nuovi o ristrutturati, con tessuto prevalentemente caratterizzato da costruzioni di più recente formazione con tipologia prevalente della casa uni bi familiare isolata.

Comprendono, infine, lotti liberi graficamente individuati nelle tavole di Piano.

Per i lotti liberi la nuova costruzione è ammessa con l'obiettivo di ricercare e sperimentare modelli insediativi, capaci di proporre, una nuova e più alta qualità nella forma dell'abitato, nella sua organizzazione interna, in un migliore rapporto con il paesaggio e l'ambiente, nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi.

Per le aree residenziali esistenti e di completamento il Piano propone che la trasformazione edilizia possa essere definita, con le deroghe successivamente espresse, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario di zona.

Per la generalità dei lotti liberi gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici di zona:

- Ut: Indice di utilizzazione territoriale = 0,24 mq./mq.
Con l'applicazione del principio della perequazione è consentita, però, la facoltà di acquisire ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 100% della superficie del lotto. Tenuto conto che alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale è riconosciuto ed assegnato un indice di 0,04 mq./mq., l'indice fondiario massimo risulta essere pari a 0,28 mq./mq.
- Uf: Indice di utilizzazione fondiario massimo: 0,329 mq./mq. e variabile da 0,282 a 0,329 (al fine di assicurare la cessione del 15% della Superficie del lotto) in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale nel rapporto flessibile da 0,00 a 1,00 con le aree a specifica destinazione. All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria (nella misura, quindi, del 15% della superficie del lotto interessato) 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 le domande per il rilascio del permesso di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni di dette aree con prevalente destinazione a parcheggio; le relative opere dovranno essere realizzate direttamente dal concessionario a scemuto della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

In caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura del 15% 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).

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standard a parcheggio non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi (per esempio: per dislivello del terreno e/o ridotta dimensione del lotto) la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione totale o parziale delle aree e fino alla misura del 20% della superficie del lotto.

In caso di monetizzazione parziale o totale e sino al 15% della superficie del lotto la capacità insediativa è computata con riferimento all'indice di utilizzazione territoriale di progetto.

La monetizzazione è definita con riferimento al valore delle aree cui deve essere aggiunto il costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

- Rc: Rapporto di Copertura = 35%

- H: Altezza dei Fabbricati = 9,50 mt.

Per gli edifici con tipologia uni e bi familiare, mentre non si pongono vincoli o prescrizioni per gli interventi di tipo innovativo (caratterizzati, cioè, da forte risparmio energetico, uso di fonti rinnovabili, bioarchitettura, ecc.), per gli insediamenti caratterizzati da tipologie e tecniche costruttive di tipo tradizionale, l'eventuale nuovo terzo piano abitabile fuori terra deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od 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.

- 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

- Superficie permeabile media dei lotti: 40% della superficie territoriale al lordo delle superfici da assoggettare all'uso pubblico o da cedere. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.

Per situazioni particolari (di dimensione o conformazione del lotto, di totale destinazione a parcheggio delle aree assoggettate all'uso pubblico o in cessione o altre ragionevoli motivi) l'ufficio tecnico del Comune potrà autorizzare una superficie permeabile inferiore e sino al 30% della superficie territoriale del lotto. In ogni caso sarà cura della proprietà smaltire in sottosuolo, anche a mezzo di trincee drenanti o pozzi perdenti e previa depurazione, le acque bianche del lotto.

Nelle aree residenziali esistenti e di completamento B2, nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al relativo miglioramento dell'efficienza energetica;
- b) ampliamenti, completamenti e sovralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici esistenti (ivi compreso il recupero, alle destinazioni ammesse, di casseri, rustici, ecc., con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona, sottotetti, ecc.) nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona (0,30 mq./mq.);
- c) modesti ampliamenti delle abitazioni uni-bi familiari e delle attività extraresidenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse. Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 20% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di utilizzazione territoriale di zona maggiorato del 10% (0,33 mq./mq.): 30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono le percentuali indicate;
- d) il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti negli edifici con tipologia della casa uni bi familiare, con sopraelevazione della linea di gronda (per adeguamento alle altezze minime di metri 2,40) in misura non superiore a metri 1,00 e pendenze massima delle falde del 60% e, comunque, uguali a quelle preesistenti e/o adiacenti;
- e) ampliamenti, completamenti e sopralzi, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici esistenti (casseri, rustici, sottotetti, ecc., con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona), per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del Piano. Detti interventi potranno essere realizzati per gli edifici caratterizzati da tipologia a casa uni-bifamiliare, nei limiti massimi di un incremento del 20% dell'indice di utilizzazione fondiario della zona (0,338 mq./mq.). Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti e discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge/convivente.
- f) interventi di nuova costruzione di autorimesse pertinenziali nel rispetto e nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. (o 1 mq. ogni 2,6 mq. di S.u.n.), al lordo di autorimesse pertinenziali esistenti;
- g) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme gli interventi in ampliamento e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente sono esclusivamente ammessi se previsti all'interno di uno Strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche.

Per gli edifici esistenti realizzati a confine di proprietà è ammesso un ampliamento dello sviluppo della parete a confine nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti ammessi, previo parere favorevole dell'ente competente, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, comunque, prioritariamente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere 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.

In caso di sopralzi è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente, sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento.

In dette zone, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione, totale o parziale, di dette aree aggiungendo al valore unitario dell'area il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

Nei lotti liberi, nei casi di gravi limitazioni alla edificabilità del lotto dovute alla conformazione dello stesso, sentito il parere della commissione del paesaggio, si può, in deroga ai limiti di cui sopra, purché non si crei pregiudizio alla viabilità e sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento:

- prescrivere l'allineamento ai fabbricati esistenti;
- autorizzare una distanza inferiore

Art. 23 – AREE RESIDENZIALI CON PIANI ATTUATIVI APPROVATI E VIGENTI (B3) ED AREE DESTINATE ALLA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (B4)

Le aree B3 sono le aree a prevalente destinazione residenziale, specificamente individuate nella cartografia di Piano, nelle quali gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stati attuati o sono in corso di attuazione a seguito della definitiva approvazione di un Piano attuativo – (aree con P.L. approvati e vigenti, le cui previsioni urbanistiche - indici e Norme Tecniche di Attuazione - sono prevalenti e confermate dal presente Piano).

Le aree B4 sono destinate ad essere acquisite o sono già state acquisite dal Comune ex legge 167 o legge 865, per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, di tipo economico e popolare; in queste zone, nei lotti liberi, il P.G.T. si attua per intervento diretto con i seguenti indici:

- utilizzazione fondiaria max = 0,40 mq/mq.
- rapporto di copertura = 35%
- altezza massima = 10,5 ml.

**Cap. V – AREE PRODUTTIVE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI,
ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI**

Parti di territorio dove si sono realizzati, anche a mezzo di Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, o sono previsti ed ammessi insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziario e turistico ricettivo.

In tutte le aree destinate ad attività produttive sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura e, in particolare di attività che possono determinare inquinamento sonoro o inquinamento attraverso scarichi di tipo gassoso, liquido o solido.

Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione, secondo disposizioni dell'autorità competente, in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Art. 24 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI

Sono le zone produttive esistenti od in via di completamento.

Comprendono le aree nelle quali gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stati attuati o sono in corso di attuazione a seguito della definitiva approvazione di un Piano attuativo (P.L. o PIP), le cui previsioni urbanistiche (indici e Norme Tecniche di Attuazione) sono prevalenti e confermate dal presente Piano.

In queste zone sono consentite le destinazioni turistico-ricettive, commerciali (al dettaglio ed all'ingrosso), terziarie (uffici pubblici e privati), e produttive (industriali ed artigianali di produzione e di servizio).

Sono escluse le destinazioni residenziali con la eccezione delle abitazioni del titolare, del custode o del personale addetto alla manutenzione degli impianti, nella misura massima di mq. 200 di S.u.n. per ogni attività produttiva e, comunque, in misura non superiore al 20% della S.u.n. dell'attività di cui costituiscono pertinenza.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,54$ 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 200% della superficie del lotto ;

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo $U_f = 0,62$ mq./mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,54 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale ($0,04 \times 200\% = 0,08$ mq./mq. nel rapporto 2,0 a 1 con le aree a specifica destinazione);
- rapporto di copertura 65%
- altezza massima $H = m.10$ esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini = metri 5,00; con il consenso della parti interessate sarà possibile costruire in adiacenza, purché gli edifici siano strutturalmente e volumetricamente coordinati secondo criteri di unitarietà architettonica e compositiva;
- distanza dalle strade = metri 10,00, salvo minori distanze preesistenti;
- distanza dai fabbricati = ml. 10,00;
- la superficie permeabile del lotto deve essere pari ad almeno il 20% della Superficie fondiaria interessata. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.
- oltre alle aree destinate a parcheggio privato (nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l.) ed agli spazi per il carico e scarico delle merci, ciascun insediamento deve assicurare una dotazione di aree a parcheggio di uso pubblico nella misura di:
 - * 20% della S. t. interessata dall'insediamento produttivo industriale od artigianale;
 - * 100% della S.u.l. per le destinazioni commerciali, terziarie e turistico ricettive;

Le aree a parcheggio di uso pubblico possono essere ricavate anche all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

L'edificazione in confine di box e ripostigli con le caratteristiche di basso fabbricato (con una altezza massima di ml. 2,70 se realizzata con copertura piana e inferiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, se realizzata con copertura a falda, con pendenza verso l'interno della proprietà) è ammessa soltanto per locali al servizio dell'eventuale residenza, comunque con superficie coperta 25% della Su

residenziale; è ammessa inoltre l'edificazione a confine di tettoie aperte su almeno due lati, ad uso deposito, con le stesse altezze massime fissate per boxes, purché con superficie totale coperta non superiore al 5% della superficie coperta esistente adibita ad attività produttiva.

Per le aree produttive che confinano con zone agricole gli interventi edilizi ammessi sono consentiti a condizione vengano realizzate opportune fasce di inserimento paesaggistico con la piantumazione di alberi ed arbusti autoctoni, per una fascia di almeno 10 metri.

Cap. VI – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA, AREE DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Comprendono le aree di valore paesistico ambientale, le aree a verde privato vincolato e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In questo senso il Piano intende perseguire gli obiettivi di:

- tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali ed ambientali dell'area;
- difendere il patrimonio naturale costituito dalle zone umide e dagli ecosistemi che le caratterizzano;
- tutelare le specie avifaunistiche presenti e quelle che potrebbero insediarsi.

Art. 25 – LE AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO E LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO I.C. (E1)

Sono le aree ad attuale conduzione agricola e comprendono le aree intercluse (aree a verde agricolo speciale) e le aree a verde privato vincolato.

Nelle aree destinate a verde privato vincolato e nelle aree a verde agricolo speciale è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo.

Le aree destinate a verde privato vincolato debbono essere mantenute a giardino, orto o frutteto.

Nelle aree a verde agricolo speciale, alle quali è assegnato la funzione connettiva del tessuto urbano, possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali di collegamento tra le diverse parti della città.

Nelle altre aree E1 sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture a servizio dell'attività agricola.

In queste zone è consentita la costruzione di abitazioni o di attrezzature necessarie alle attività agricole, come di seguito elencate:

- a) nuove abitazioni e ristrutturazioni, anche in ampliamento di quelle esistenti, annesse alle aziende agricole in funzione della conduzione del fondo e connesse ad accertate esigenze dell'imprenditore agricolo singolo od associato definito ai sensi dell'art.12 legge 153/1975 e s.m.i., nonché alle esigenze abitative dei dipendenti delle aziende agricole; il permesso di costruire è rilasciato previa verifica dell'esistenza delle strutture di cui al comma seguente.

La densità fondiaria massima per la sola residenza è stabilita in:

- 0,03 mc./mq. per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,02 mc./mq. per terreni a seminativo e prato;
- 0,01 mc./mq. per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 0,001 mc./mq. per terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso il volume edificabile per le residenze rurali è computato al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti; non deve, nel complesso, superare per ogni azienda agricola un volume di 1.500 mc. e, comunque, un volume superiore al 30% delle strutture di cui ai punti b) e c);

- b) fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola, quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe necessarie o strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende singole od associate: per questi fabbricati il limite volumetrico è di 0,2 mc/mq. ed il rapporto massimo di copertura è del 10% dell'intera superficie aziendale, computando anche terreni non contigui, purché asserviti alla conduzione della medesima azienda agricola, anche se compresi in comuni diversi ma limitrofi;
- c) costruzioni collegate alle aziende esistenti adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- Valgono in questo caso gli stessi limiti di volumetria a rapporto di copertura indicati al comma precedente.

L'edificazione su aree destinate all'agricoltura dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima m.7,50 escluse le attrezzature tecnologiche;
- distanza minima dai confini m. 10,00
- distanza minima tra edifici residenziali ed altri edifici m.10,00.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo dell'avente diritto, che è trascritto, a cura e spese del richiedente il permesso di costruire, sui registri della proprietà immobiliare e che deve prevedere:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) le classi di colture in atto ed in progetto ;
- 3) la sanzione per il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale, dei fabbricati (salvo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali di settore e senza pregiudizio delle sanzioni penali), nella misura corrispondente al:
 - 50% del valore degli immobili di cui alle lettere b) e c) del presente articolo, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione;
 - 80% del valore degli immobili di cui al punto a) del presente articolo, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione;

Per gli edifici extraagricoli residenziali esistenti in aree agricole e in aree boscate a vocazione forestale, sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, completamento, anche attraverso intervento di nuova costruzione, nei limiti di un indice fondiario di 0,06 mq./mq. e nel rispetto dei caratteri paesistici e ambientali dei luoghi; 50 mq. per unità immobiliare sono comunque consentiti anche in deroga all'indice proposto. Nelle aree classificate come aree boscate a vocazione forestale, per la realizzazione degli interventi edilizi ammessi, non possono essere demolite alberature di pregio esistenti. Con le domande di permesso di costruire debbono essere puntualmente rilevate e censite tutte le essenze arboree esistenti e gli interventi ammessi su di esse debbono essere finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed alla valorizzazione della qualità ambientale. Eventuali abbattimenti dovranno, comunque, essere autorizzati dall'Ente Parco, secondo la normativa vigente.

All'interno del perimetro I.C. sono previsti interventi di conservazione dei fontanili e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio campestre.

Sono ammesse coltivazioni a prato, seminativi, colture legnose specializzate, colture orticole e floricole, siepi campestri di piccole dimensioni.

In queste aree sono espressamente escluse le coltivazioni OGM (organismi geneticamente modificati) l'uso di fertilizzanti e di fitofarmaci chimici di sintesi.

Sono invece ammessi fertilizzanti e fitofarmaci previsti dall'agricoltura biologica (rif di base Reg CE 20092) e tecniche di agricoltura biodinamica.

Sono altresì ammessi piccoli allevamenti di animali di corte sufficienti al fabbisogno familiare.

Con la presentazione di garanzia fidejussoria relativa ai costi di ripristino, sono ammessi ricoveri temporanei, per uso stagionale e per non più di mesi sei, di attrezzi o animali di 4 mq. solo se costruiti con palificazioni di legno (vivo), fronde cannicciati o paglie, le recinzioni potranno essere realizzate solo con materiale vegetale vivo (siepi impenetrabili).

All'interno delle curve per l'intera tratta in curva ed in corrispondenza delle intersezioni stradali, per una tratta pari a cinque volte la larghezza della carreggiata stradale corrispondente, le colture a seminativo debbono rispettare una distanza dalle strade pari al doppio dell'altezza media del prodotto maturo.

A norma dell'art.26 del regolamento di esecuzione del Codice della Strada la distanza dal confine stradale per impiantare, lateralmente alla strada, alberi o siepi vive ed arbusti, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore, rispettivamente, a metri lineari 6,00 e 3,00.

Non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura né interventi che possano ridurre lo strato fertile, quali aree cementate e/o impermeabilizzate e/o inghiaiate o cumuli di materiale organico in fermentazione. Sono ammesse modeste cataste di legna ad uso familiare, e stoccaggio di modeste quantità di biomasse, quali fieni, paglia ecc provenienti da aree limitrofe.

Alle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto delle infrastrutture a rete ed alle aree a verde privato vincolato, sono assegnati i ruoli di mitigazione degli impatti, di miglioramento del paesaggio e corridoi ecologici.

In dette aree, per permettere la vita e il transito della fauna, sono vietate escavazioni, stoccaggio anche temporaneo e aree di parcheggio; sono, invece, previste ed ammesse opere specifiche per il superamento dell'infrastruttura lineare per le specie animali mobili, introduzione di alberi e di strati arbustivi densi e creazioni di terrapieni per la formazione di ambiti di interesse naturalistico anche con lo scopo di fissare polveri, abbattere rumori, creare piccoli bacini di ristagno dell'acque piovane di ruscellamento superficiale.

Alle aree agricole e a verde privato vincolato comprese nelle fasce di rispetto fra differenti zone urbanistiche (industriali, residenziali, a servizio, ecc.) è assegnato il ruolo di protezione e mitigazione dei possibili reciproci disturbi.

Sono escluse escavazioni, stoccaggio anche temporaneo di qualsiasi genere e le aree di parcheggio; sono previste ed ammesse piantagioni di alberi ed arbusti con essenze autoctone.

Ogni intervento di piantumazione di essenze erbacee, arbustive e arboree diverse da quelle autoctone e tradizionali deve essere autorizzato dal Comune, in conformità al Piano di forestazione urbana, ai Piani Agricolo e/o Paesistico, ad eventuali altri piani di settore.

Art. 25 bis - AREE DI COMPENSAZIONE E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE (E2)

Sono le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,04 mq./mq. che, in applicazione del principio di₇₃

perequazione urbanistica, può essere trasferita nelle aree a specifica destinazione, nel rispetto delle norme di Piano.

La acquisizione (e cessione gratuita al Comune) delle aree di compensazione ambientale è facoltativa, è oggetto di libera contrattazione tra le parti e trova applicazione, ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree a specifica destinazione, con i criteri di flessibilità indicati dalle presenti norme, sino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici territoriali di ciascuna zona.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree filtro a protezione dell'agglomerato urbano ed aree a verde naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con percorsi pedonali o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi). La relativa densità arborea, al fine di assicurare un'adeguata protezione dal sistema insediativo industriale e un corretto equilibrio ambientale per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie correlate, dovrebbe essere mediamente pari ad almeno 150 alberi per ettaro.

Art. 25 ter - AREE AGRICOLE ESTERNE AL PERIMETRO I.C.

Tutti gli interventi nelle zone agricole esterne al perimetro I.C. sono subordinati alle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.T.C. del Parco del Ticino, nonché alle indicazioni dei futuri piani di settore del Parco.

Sulle tavole di Piano R3 e D7 sono riportate con retino o con perimetri le indicazioni del P.T.C. del Parco del Ticino sul territorio comunale (zone A-B1-B3-C1-C2-D2-G2-F-perimetro a parco naturale, aree degradate da recuperare e perimetro IC, delimitazione delle Zone di Protezione Speciale di cui all'art. 13 delle relative NTA e dei Siti di Importanza Comunitaria di cui all'art. 14 delle relative NTA); pertanto all'interno di tali zone e di tali perimetri si applicano i relativi articoli delle N.T.A. del P.T.C (D.C.R.7/919 del 26.11.2003) e del Parco Regionale (D.G.R. 75983 del 02.08.2001), con particolare riferimento alla necessità di sottoporre a valutazione di incidenza gli interventi ed i P.I.I. previsti all'interno o in prossimità di SIC e ZPS.

Art. 25 quater – RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI DEL NUCLEO STORICO RUBONE E DELLA CASCINA BROGLIA O BACINO.

Gli edifici del nucleo storico Rubone e della Cascina Broglia o Bacino sono stati individuati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 13.02.2008 quali insediamenti rurali dismessi, a norma del Regolamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente devono interessare la totalità degli edifici dimessi e possono essere attuati mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione, che non comportino aumento delle superfici utili e dei volumi, in conformità alle norme del P.T.C del Parco, con particolare riferimento a quelle di seguito richiamate.

I due insediamenti sono riconosciuti dal P.T.C. del Parco in zona C2: zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico, nella quale è ammessa la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo e in strutture per il tempo libero e lo sport.

A norma dell'art. 8 comma C.7 della DGR 7/5983 del 2 agosto 2001, le strutture destinate ad attività ricettive, di ristorazione e di residenza degli addetti devono essere contenute nel limite del 30% della superficie utile dell'intervento; il rimanente 70% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento, deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nei fondi agricoli di pertinenza e per una estensione non superiore al doppio della superficie globale dell'insediamento esistente, sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture di supporto per l'esercizio di attività ricreative e delle attività sportive all'aperto. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agricolo o forestale.

Le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco, tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti.

Gli interventi edilizi sono tesi alla salvaguardia a valorizzazione dei caratteri distintivi degli insediamenti, viene pertanto escluso il recupero volumetrico di portici ed avanportici.

Ogni intervento deve perseguire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti.

Non è consentita la demolizione di edifici di pregio architettonico od ambientale o di parti di essi.

La eventuale demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico architettonico deve garantire l'inserimento ambientale mediante il ricorso a tipologie tipiche della zona; l'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici, costituisce elemento prescrittivo nella progettazione e nella realizzazione delle opere.

Altezze e numero dei piani consentiti non potranno essere superiori a quelli preesistenti.

Al fine di conseguire il mantenimento delle caratteristiche del paesaggio è fatto divieto di attuare interventi di modifica degli elementi morfologici esistenti, ivi compresa la rete viaria interpodereale.

Gli elementi preesistenti che, per forma, materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

Salvo diverse situazioni esistenti, i materiali da usare sono: tetti in coppi, travi di copertura in legno, pilastri e lesene in mattoni a vista, ad eccezione delle parti originariamente intonacate, serramenti e persiane in legno, balconi, davanzali e opere in pietra, non lucidati.

Per la realizzazione di autorimesse di pertinenza devono essere utilizzati esclusivamente gli edifici accessori esistenti.

Non sono consentite divisioni di spazi comuni.

Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, se pavimentati, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

La destinazione attuale delle aree occupate da boschi, alberi isolati o in filare, siepi e maraschi va mantenuta inalterata, fatti salvi gli usi tradizionali di coltivazione degli stessi.

L'eventuale prelievo di materiale legnoso su alberi isolati, filari e siepi potranno essere eseguiti a condizione che sia messo a dimora un adeguato numero di specie vegetali autoctone a compensazione del quantitativo prelevato. .

A titolo di compensazione ambientale il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze degli edifici oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie

globale dell'insediamento oggetto dell'intervento, inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti in adiacenza all'insediamento, dette aree potranno o essere reperite anche a distanza, nel medesimo ambito comunale od in ambito confinante o, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, essere monetizzate.

Nelle allegate schede di rilievo ogni fabbricato è classificato, a norma dell'art. 4 del "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dimessi" con riferimento

* alle categorie:

A - cui appartengono i complessi di edifici di valore ambientale

S - cui appartengono i complessi di edifici di interesse storico artistico

* alle classi di qualità:

1 - edifici o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale

2 - edifici o elementi che concorrono a definire ed a caratterizzare il complesso e la sua struttura

3 - edifici o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni, elementi deturpanti.

* agli interventi ammessi:

1 - restauro e risanamento conservativo per gli edifici di classe di qualità 1

2 - ristrutturazione edilizia per gli edifici di classe di qualità 2

3 - ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per gli edifici di classe di qualità 3

* le destinazioni d'uso di progetto dei due complessi rurali dimessi saranno definite in sede di progettazione definitiva ed esecutiva in conformità a quanto consentito e previsto dalle norme del PTC del Parco del Ticino.

**Art. 26 – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA:
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO ED AREE A VOCAZIONE
FORESTALE (E3)**

Il PGT individua le aree soggette a vincoli geomorfologici, i vincoli relativi alle aree a bosco, riconosciute ai sensi della L.R. 27/2004 e s.m.i., che il Piano intende conservare, riqualificare e valorizzare come importante risorsa paesistico ambientale, i vincoli archeologici e le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, degli elettrodotti ad alta tensione, dei gasdotti, dei cimiteri, dei pozzi ad uso idro-potabile.

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti, ivi comprese le fasce di rispetto intorno ad impianti di tele-radio-comunicazioni.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono individuate ai sensi delle vigenti norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto è generalmente fatto divieto di nuove costruzioni.

Nelle fasce di rispetto indicate dal PGT sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole (a norma dell'art. 25); all'interno del perimetro I.C. sono inoltre ammessi parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e preferibilmente dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal nuovo Codice della Strada, con i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993.

FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE

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.

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto del cimitero, quali risultanti dalla approvazione del piano regolatore cimiteriale, sono recepite dal PGT ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n.1265 e s.m.i.

Nelle zone di rispetto del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

A norma dell'art. 28 della Legge 166/2002, per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella misura massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso.

FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE:

Nelle aree comprese nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai

sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti in esso indicati ed i limiti di cui alla DGR n. 7/12693 del 10.04.2003, con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi indicata dal Piano, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa.

LE AREE A VOCAZIONE FORESTALE

Nelle aree boscate a vocazione forestale gli interventi ammessi sono contenuti nelle disposizioni legislative e nei regolamenti regionali. Non sono, in ogni caso, ammesse opere di trasformazione che non siano finalizzate alla riqualificazione naturalistica ed alla valorizzazione della qualità ambientale.

IL RETICOLO IDRICO MINORE

Le fasce di rispetto del reticolo idrico minore sono individuate nella tavola “determinazione del reticolo idrico minore: carta di individuazione delle fasce di vincolo” della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, a firma del geologo dr. Stefano Fardelli.

ART. 27 - NORME FINALI

Le Norme del Piano, in termini di salvaguardia, assumono efficacia dalla data di adozione del P.G.T.

L'entrata in vigore del PGT comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nel PRG vigente.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.

Nel caso di eventuali discordanze tra il testo normativo del Piano delle Regole ed il testo normativo del Documento di Piano si ritiene prevalente la norma del Piano delle Regole.

Cap. VII - NORME TECNICHE A CARATTERE GEOLOGICO

Art. 28 - Natura delle classi di fattibilità geologica

Il Piano del Governo del Territorio individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente un omogeneo grado di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di fattibilità geologica, ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi e sottoclassi individuate.

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di fattibilità geologica, non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico, idraulico ed ambientale; in particolare devono sempre essere osservate:

- a) le disposizioni presenti nel P.A.I. (*Piano per l'Assetto Idrogeologico*) adottato in data 26-4-2001 con delibera 18/01 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po', approvato con D.P.C.M. il 24-5-2001 nonché alle relative delibere regionali di riferimento;
- b) le disposizioni di cui al P.T.C.P. (*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14-10-2003;
- c) le disposizioni di cui al R.D. n. 523 del 25-7-1904 "*Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche*";
- d) le disposizioni di cui al R.D. n. 368 dell'8-5-1904, "*Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi*" e le successive modifiche introdotte al Titolo I Art. 14 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;
- e) le disposizioni di cui alla L.R. n. 7 del 16-6-2003 "*Norme in materia di bonifica e irrigazione*";
- f) le disposizioni previste dalla L. n. 36 del 5-1-1994 (legge Galli) "*Disposizioni in materia di risorse idriche*";
- g) le disposizioni previste nella D.G.R. n. 7/7868 del 25-1-2002 "*Determinazione del reticolo principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3, comma 114 della l.r. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica*" e nella D.G.R. n. 7/13950 dell'1-8-2003 "*Modifiche della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868*";
- h) le disposizioni di cui al D.lgs. n. 152 del 11-5-1999 "*Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/Cee concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/Cee relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole*";
- i) le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n. 236 del 24-5-88 "*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*", così come modificato dall'Art. 21 del D.lgs. n. 152 dell'11-5-99, nonché le disposizioni ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 1996, del D.lgs. n. 258/00 e della D.G.R. n. 7/12693 del 10-4-2003;

- j) le disposizioni presenti nei Regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24-3-2006;
- k) le disposizioni di cui ai D.M. 14-1-2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*", D.M. 14-9-2005 "*Norme tecniche per le costruzioni*" e D.M. 11-3-88 "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*";
- l) le disposizioni contenute nell'Ordinanza del D.P.C.M. n. 3274 del 30 marzo 2003 "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*";
- m) per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n. 3267 del 30-12-23 e al R.D. n. 215 del 13-2-33, le disposizioni di cui alla L.R. n. 51 del 15-4-75 e alla L.R. n. 33 del 21-6-88;
- n) tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n. 51/75 e sue s.m.i.;
- o) le disposizioni di cui al D.lgs. n. 152 del 3-4-2006 "*Norme in materia ambientale*";
- p) le misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico lungo le sponde di fiumi, laghi e canali disposte dall'Art. 39 della L.R. 51/75;
- q) le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. n. 37 del 5-1-94;
- r) la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. n. 14 dell'8-8-98 e il R.D. n. 1443 del 29-7-27;
- s) i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del Codice Civile e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità.

Art. 29 - Indagini e relazioni geologiche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

Per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 prescrive indagini e approfondimenti di carattere geologico, i risultati dei quali andranno riportati nella “Relazione geologica”, da realizzarsi prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della “Relazione geologica” deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05 art. 38).

La normativa regionale di fatto non specifica per quale tipologia di interventi siano necessari indagini ed approfondimenti a carattere geologico da esplicitarsi in una “Relazione geologica”. Anche la normativa nazionale su tale questione non è molto chiara.

Il D.M. 11-3-88 prevede l'obbligo della redazione di una “Relazione geotecnica” a corredo di tutti gli interventi edilizi e descrive le situazioni in cui è prescritto anche lo studio geologico, con redazione di “Relazione geologica” firmata da professionisti abilitati, che farà parte integrante degli atti progettuali.

Il D.M. 11-3-88 tuttavia verrà superato dal D.M. 14-1-2008 “*Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni*” a partire dal 30 giugno 2009, al termine del periodo transitorio; il D.M. 14-1-2008 (peraltro al momento oggetto di ricorso al TAR e quindi potenzialmente suscettibile a nuove variazioni o a sospensive) non riporta però chiare prescrizioni sulla tipologia di interventi per i quali si prescrive la necessità di Relazioni geologiche.

La limitata precisione della normativa regionale e di quella statale impongono nell'ambito delle norme tecniche di PGT alcune specificazioni riguardanti gli interventi edilizi ricadenti nelle classi di fattibilità 2, 3 e 4 per i quali sono necessarie indagini ed approfondimenti a carattere geologico da riassumersi in un elaborato (Relazione geologica) da presentarsi con la documentazione progettuale in sede di richiesta del permesso di costruire o di presentazione dei Piani attuativi.

Inspirandosi al punto B5 del D.M. 11-3-88, in vigore sino al termine del periodo transitorio, la “Relazione geologica” è prescritta a corredo dei progetti dei seguenti interventi (o di opere che al loro interno comprendano anche i seguenti interventi):

- manufatti di materiali sciolti
- gallerie e manufatti sotterranei
- stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo
- opere su grandi aree che comprendono:
 - a) nuovi insediamenti urbani o civili o industriali;
 - b) ristrutturazione di insediamenti già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della legge 9-7-1980, n. 445, e s.m.i.;
 - c) reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
 - d) strade, ferrovie ed idrovie;
 - e) opere marittime e difese costiere;
 - f) aeroporti;
 - g) bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
 - h) sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;
 - i) bonifiche e sistemazione del territorio;
 - l) attività estrattive di materiali da costruzione.

- discariche e colmate
- emungimenti da falde idriche
- consolidamento di terreni
- ancoraggi

Il D.M. 14-1-2008 “*Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni*” al capitolo 6 “*Progettazione geotecnica*” tratta del progetto e della realizzazione dei seguenti interventi:

- opere di fondazione;
- opere di sostegno;
- opere in sotterraneo;
- opere e manufatti di materiali sciolti naturali;
- fronti di scavo;
- miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi;
- consolidamento dei terreni interessanti opere esistenti, nonché la valutazione della sicurezza dei pendii e la fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree.

Lo stesso D.M. prevede al punto 6.2. “*Articolazione del progetto*” che “*il progetto delle opere e dei sistemi geotecnici deve articolarsi nelle seguenti fasi:*

- 1 *caratterizzazione e modellazione geologica del sito;*
- 2 *scelta del tipo di opera o d'intervento e programmazione delle indagini geotecniche;*
- 3 *caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce e definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo;*
- 4 *descrizione delle fasi e delle modalità costruttive;*
- 5 *verifiche della sicurezza e delle prestazioni;*
- 6 *piani di controllo e monitoraggio.”*

e specifica al punto 6.2.1. “*Caratterizzazione e modellazione geologica del sito*” che “*la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche. Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati in una relazione geologica”.*

Si può ritenere quindi, sulla base di quanto espresso dalla normativa nazionale, che approfondimenti ed indagini geologiche da riassumersi nell’elaborato “*Relazione geologica*” siano prescritte per gli interventi elencati al punto B5 del D.M. 11-3-88 e al capitolo 6 del D.M. 14-1-2008. Si può inoltre ritenere, interpretando la normativa prima descritta, che nelle aree inserite dal PGT nelle classi di fattibilità 2, 3 e 4, la “*Relazione geologica*” sarà prescritta a supporto dei progetti anche dei seguenti interventi edilizi:

- nuove costruzioni (L.R. n. 12/05 art. 27 punto e);
- interventi di ristrutturazione (L.R. n. 12/05 art. 27 punto d) solo nel caso di demolizioni con ricostruzione;

Le aree inserite in Classe 1 di fattibilità, non presentano particolari limitazioni all'utilizzo per scopi edificatori e pertanto in esse dovrà essere direttamente applicato solo quanto prescritto dal D.M. 11-3-88 e dal D.M. 14-1-2008.

Indagini ed approfondimenti geologici ed idrogeologici da esplicitarsi nella “Relazione geologica ed idrogeologica” sono inoltre sempre prescritti (indipendentemente dalle classi di fattibilità) nell’ambito di Valutazioni di Impatto Ambientale e di caratterizzazione dei siti contaminati, dove richieste ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 “*Norme in materia ambientale*” nonché a supporto degli studi a carattere idrogeologico per la delimitazione delle zone di rispetto dei pozzi idropotabili ai sensi della D.G.R. n. 15137 del 27-6-96 e della D.G.R. n. 7/12693 del 10-4-2003.

I progetti inerenti tutti gli attraversamenti sui corsi d'acqua (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere), le opere di difesa e regimazione dei corsi d'acqua nonché le opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B, dovranno presentare indagini geomorfologiche e idrologiche (da riassumersi in una “Relazione geologica ed idrologica”) e idrauliche (da riassumersi in una “Relazione idraulica”) condotte in conformità alle prescrizioni della direttiva dell’Autorità di Bacino del F. Po n. 2/99 dell’11-5-99 e s.m.i. “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce A e B” nonché dell’Allegato n. 4 “Criteri di compatibilità idraulica e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico” alla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005.

Art. 30 - Contenuti della Relazione geologica a supporto dei progetti edilizi

Per i contenuti della “Relazione geologica” si deve fare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11-3-88, alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24-9-88 n. 30483, nonché a quanto riportato sul D.M. 14-1-2008 e a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.

In particolare, ai sensi del D.M. 11-3-88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, *“deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell’origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. Deve comprendere e illustrare la localizzazione dell’area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”*

Inoltre la “Relazione geologica” deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano relativa all’area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di PGT, valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l’opera in progetto e l’idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un’eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal PGT non può peraltro produrre una declassazione dell’area se non attraverso un’apposita procedura di variante.

Art. 31 – Norme inerenti la pericolosità di carattere sismico

Il territorio comunale di Bernate Ticino rientra interamente in Zona 4 ai sensi della classificazione sismica del territorio nazionale così come prescritto dalla Ordinanza del D.P.C.M. n. 3274 del 30 marzo 2003 “*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*”.

La D.G.R. n. 14964 del 7-11-2003 impone l'obbligo, per i territori ricadenti in Zona 4, della progettazione antisismica esclusivamente per gli edifici strategici e rilevanti individuati nel D.d.u.o. n. 19904 del 21-11-2003, fatta salva la facoltà del Comune ad applicarla anche per altre categorie di edifici.

In particolare, a livello pianificatorio, sono d'obbligo i primi 2 livelli di approfondimento (descritti nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005) finalizzati ad una valutazione del fattore di amplificazione (Fa) nelle aree suscettibili di amplificazione (zone a pericolosità sismica locale PSL) evidenziate nell'elaborato “Geo 4 Carta della pericolosità sismica locale”.

Nel territorio in esame sono state individuate scenari a pericolosità sismica locale dovute a “zone di ciglio $H > 10$ m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)” definite Zone Z3a e a Zone Z4a (“*zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi*” zona che comprende l'intero territorio comunale di Bernate Ticino); tutto il territorio è da considerarsi con suolo di tipo B.

A seguito delle valutazioni riportate nell'elaborato “Geo 1 Relazione Geologica”, per le aree destinate ad opere ed edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ricadenti in Zona Z4a, si propongono le seguenti prescrizioni:

- per strutture relativamente basse, regolari e piuttosto rigide (intervallo di periodo tra 0.1 s e 0.5 s) si prescrive l'esecuzione di opportune indagini geofisiche specifiche per la valutazione di Fa (fattore di amplificazione). Nel caso di Fa calcolato inferiore a Fa di soglia comunale (pari a 1.7) quanto previsto nella normativa esistente (capitolo 7 del D.M. 14-1-2008 già al momento vigente) è da ritenersi sufficiente al fine della salvaguardia dagli effetti di amplificazione sismica locale. Nel caso di Fa calcolato superiore a Fa di soglia, si dovrà procedere alle analisi e agli approfondimenti del 3° livello o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore (Zona 3).
- per strutture alte e flessibili (intervallo di periodo tra 0.5 s e 1.5 s) quanto previsto nella normativa esistente (capitolo 7 del D.M. 14-1-2008 già al momento vigente) è da ritenersi sufficiente al fine della salvaguardia dagli effetti di amplificazione sismica locale; pertanto non si rendono necessarie indagini geofisiche specifiche.

Per le aree destinate ad opere ed edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ricadenti in Zona Z3a, per intervallo di periodo tra 0.1 s e 0.5 s, risulta che Fa calcolato è inferiore a Fa di soglia, e pertanto quanto previsto nella normativa esistente (capitolo 7 del D.M. 14-1-2008 già al momento vigente) è da ritenersi sufficiente al fine della salvaguardia dagli effetti di amplificazione sismica locale; per intervallo di periodo tra 0.5 s e 1.5 s è sempre previsto l'approfondimento di 3° livello ai sensi della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005 da eseguirsi in fase progettuale.

Il 3° livello di indagine è altresì sempre obbligatorio per costruzioni che prevedono affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali ed essenziali.

Art. 32 – Norme generali di carattere geologico

Su tutto il territorio comunale:

- è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali è vigente la normativa approvata nell'ambito della variante di recepimento della "Definizione del reticolo idrico minore".

Lungo i versanti:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante stesso.

Art. 33 – Classi di fattibilità geologica

Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di fattibilità geologica, ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005:

- Classe 1
- Classe 2 e sottoclassi
- Classe 3 e sottoclassi
- Classe 4 e sottoclassi.

In ciascuna classe vengono definite le categorie di intervento ammissibili.

Art. 33.1 - Classe 1

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005, la Classe 1 è definita come: *“Fattibilità senza particolari limitazioni”*.

Nelle aree soggette a tale classe sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nella L.R. n. 12/05 e non si applicano particolari norme a carattere geologico oltre a quelle previste dalla legislazione specifica nazionale sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Art. 33.2 - Classe 2

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005, la Classe 2 è definita come: *“Fattibilità con modeste limitazioni”*.

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe 2, sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nella L.R. n. 12/05; ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. (*“Indagini e relazioni geologiche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private”*) delle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11-3-88 e il D.M. 14-1-2008.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la Classe 2 sono previste norme specifiche.

Classe 2a

Aree subpianeggianti a valle della scarpata che individua il Livello fondamentale della pianura, talora con presenza di depressioni topografiche di estensione limitata, caratterizzate da falda freatica a bassa soggiacenza e da possibili fenomeni di ristagno.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella *“Relazione geologica”* a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità;
- la presenza di falda freatica e la valutazione della sua soggiacenza e delle sue escursioni;
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l'eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.

Classe 2b

Versanti di limitata estensione in raccordo tra i livelli di terrazzi fluvioglaciali, ad acclività da medio-bassa a medio-elevata, costituiti da terreni prevalentemente ghiaioso-sabbiosi.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità;
- la valutazione delle condizioni di stabilità naturale del pendio circostante e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di livelli dati da terreni geotecnicamente mediocri.

Art. 33.3 - Classe 3

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005, la Classe 3 è definita come: “*Fattibilità con consistenti limitazioni*”.

Nelle zone del territorio comunale soggette a Classe 3, fatto salve quelle porzioni ricadenti nelle fasce fluviali introdotte dal PAI, per le quali vige quanto riportato dalle N.T.A. del PAI stesso, sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nella L.R. n. 12/05; ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. (“*Indagini e relazioni geologiche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private*”) delle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11-3-88 e con il D.M. 14-3-2008.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la Classe 3 sono previste norme specifiche.

Classe 3a

Aree limitrofe a versanti ad acclività medio-elevata ed elevata per lo più costituiti da antichi fronti di cava per l'estrazione di ghiaie e sabbie, al momento cessate.

In tale classe gli interventi saranno condizionati alle procedure e alle prescrizioni per il recupero di tali aree, definite dal Piano Cave, che dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 50 del P.T.C.P., oltre che alla verifica delle condizioni di stabilità puntuale dei versanti limitrofi anche in rapporto alle modifiche determinate dall'intervento, ed eventualmente all'esecuzione di opere ritenute necessarie a garantire la stabilità dei versanti stessi e dell'insieme opera-terreno.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità;
- le verifiche di stabilità dei fronti di cava e dei versanti nelle condizioni maggiormente gravose, valutando la necessità e la tipologia di interventi di stabilizzazione del fronte e di messa in sicurezza delle aree al piede;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza;
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di

sostegno;

- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l'eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.

Classe 3b

Aree golenali di pertinenza del F. Ticino potenzialmente allagabili a bassa energia con battenti d'acqua centimetrici o decimetrici per eventi di piena a tempo di ritorno superiore a 200 anni, o ad energia nulla per risalita del livello freatico.

Nelle porzioni di territorio ricadenti anche nella Fascia B, individuata dall'elaborato "Modifiche ed integrazioni al Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Tavole di delimitazione delle fasce fluviali – Foglio 117 Sez. III" allegato al PAI, sono vigenti le disposizioni di cui alle N.T.A. del PAI, con particolare riferimento a quanto riportato negli Art. 30, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40 e 41.

In tale classe gli interventi edilizi dovranno prevedere opportuni accorgimenti tecnici tali da minimizzare gli effetti sugli edificati dovuti ai potenziali allagamenti; in particolare:

- gli accessi al piano-terra e ai piani interrati non dovranno essere rivolti verso la direzione di provenienza dei deflussi di piena;
- circa la viabilità d'accesso ai piani interrati, la quota del piano stradale dovrà essere superiore alla quota prevedibilmente raggiungibile dalle acque esondate per eventi a tempo di ritorno di 500 anni, individuando inoltre specifici accorgimenti tecnici (ad esempio contropendenze) atte ad evitare il deflusso delle acque di piena verso i piani interrati;
- sopraelevazione del piano terra ad opportune quote di sicurezza da definirsi con precisione in fase di progettazione degli interventi ma indicativamente non inferiori a 50-60 cm dal p.c.;
- interventi di impermeabilizzazione dei piani interrati, sia lungo le pareti sia in corrispondenza di opere di fondazione e pavimenti.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici, idrogeologici ed idrologici (da esplicitarsi nella "Relazione geologica" a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità in relazione alla presenza di falda freatica a bassa soggiacenza e a possibili allagamenti;
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno in relazione alla presenza di falda freatica a bassa soggiacenza e a possibili allagamenti;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.

Classe 3c

Tale classe comprende le aree subpianeggianti caratterizzate da blande ondulazioni date da antichi percorsi di deflusso del F. Ticino non più riattivabili e dalla presenza di falda freatica periodicamente a bassa soggiacenza (indicativamente inferiore a 3 m). Possibili modesti allagamenti a bassa energia connesse a criticità lungo il reticolo minore.

Nelle porzioni di territorio ricadenti anche nella Fascia B, individuata dall'elaborato "Modifiche ed integrazioni al Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – Tavole di delimitazione delle fasce fluviali – Foglio 117 Sez. III" allegato al PAI, sono vigenti le disposizioni di cui alle N.T.A. del PAI, con particolare riferimento a quanto riportato negli Art. 30, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40 e 41.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici, idrogeologici ed idrologici (da esplicitarsi nella "Relazione geologica" a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità in relazione alla presenza di falda freatica a bassa soggiacenza e a possibili allagamenti;
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno in relazione alla presenza di falda freatica a bassa soggiacenza e a possibili allagamenti;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza;
- l'individuazione di eventuali criticità presenti nel reticolo idrico minore in grado di interessare l'area di prevista trasformazione.

In tale classe gli interventi edilizi dovranno prevedere opportuni accorgimenti tecnici tali da minimizzare gli effetti sugli edificati dovuti ai potenziali allagamenti; in particolare:

- gli accessi al piano-terra e ai piani interrati non dovranno essere rivolti verso la direzione di provenienza dei deflussi di piena;
- circa la viabilità d'accesso ai piani interrati, la quota del piano stradale dovrà essere superiore alla quota prevedibilmente raggiungibile dalle acque esondate per eventi a tempo di ritorno di 500 anni, individuando inoltre specifici accorgimenti tecnici (ad esempio contropendenze) atte ad evitare il deflusso delle acque di piena verso i piani interrati;
- sopraelevazione del piano terra ad opportune quote di sicurezza da definirsi con precisione in fase di progettazione degli interventi ma indicativamente non inferiori a 50-60 cm dal p.c.;
- interventi di impermeabilizzazione dei piani interrati, sia lungo le pareti sia in corrispondenza di opere di fondazione e pavimenti.

Classe 3d

Aree caratterizzate dalla presenza di consistenti accumuli di rifiuti e per le quali si dovrà prevedere la realizzazione di opere di bonifica. Pertanto l'edificabilità è condizionata alla realizzazioni di tali interventi e alle disposizioni ad essi relative ai sensi del D.lgs. 152/2006.

Classe 3e

Aree golenali di pertinenza fluviale del F. Ticino nelle quali si verificano allagamenti a bassa o nulla energia per eventi di piena a tempo di ritorno maggiore di 50 anni.

Ammessi gli interventi di cui agli art. 30, 38, 38 bis, 38 ter, 39 e 41 delle N.T.A. del PAI.

Art. 33.4 – Classe 4

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005, la Classe 4 è definita come: “*Fattibilità con gravi limitazioni*”.

Fermo restando che, nelle porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B, individuate dall’elaborato “Modifiche ed integrazioni al Progetto di Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) – Tavole di delimitazione delle fasce fluviali – Foglio 117 Sez. III” allegato al PAI, sono vigenti le disposizioni di cui alle N.T.A. del PAI, con particolare riferimento a quanto riportato negli Art. 29, 30, 36, 37, 38, 38bis, 39, 40 e 41, nelle aree ricadenti nella Classe 4 sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico e che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell’ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale vigente e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell’energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l’erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all’utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l’eliminazione dei tratti coperti dei corsi d’acqua e l’ampliamento delle tombature;
- f) le strade e piste ad uso agricolo, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- g) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- h) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali, il mantenimento delle colture agricole;
- i) la recinzione dei terreni purché le opere non modificano il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;

Classe 4a

Alveo e fasce spondali del F. Ticino soggetti a dinamica ad elevata energia caratterizzata da significativi valori di velocità e di altezza dei battenti idrici e da fenomeni erosivi.

Classe 4b

Alveo e fasce spondali del Naviglio Grande.

Per tale classe è vigente la normativa approvata nella “Definizione del reticolo idrico minore”.

Classe 4c

Aree golenali di pertinenza fluviale del F. Ticino individuate con criteri geomorfologici difese da argini in terra, inondabili a bassa energia durante piene a tempo di ritorno maggiore di 50 anni e potenzialmente inondabili ad elevata energia anche per eventi a

basso tempo di ritorno (indicativamente 10 anni), a causa della criticità derivante da punti di debolezza delle opere di contenimento.

Per tali aree dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.

Per gli edifici esistenti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005, sono ammessi esclusivamente gli interventi definiti nell'Art. 27 comma 1 ai punti a), b) e c) della L.R. 12/05.

Classe 4d

Aree golenali di pertinenza fluviale del F. Ticino con importanti effetti per la laminazione delle piene, nelle quali si verificano allagamenti a media energia con battenti d'acqua superiori ai 50 cm per eventi di piena a tempo di ritorno maggiore di 20-40 anni e localmente deposizione di materiale sabbioso o sabbioso-limoso.

Per gli edifici esistenti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005, sono ammessi esclusivamente gli interventi definiti nell'Art. 27 comma 1 ai punti a), b) e c) della L.R. 12/05.

Classe 4e

Versanti naturali o derivanti da antichi fronti di cava e di scavo, caratterizzati da elevata acclività costituiti da depositi ghiaiosi e ghiaioso-sabbiosi.

Per gli edifici esistenti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22-12-2005, sono ammessi esclusivamente gli interventi definiti nell'Art. 27 comma 1 ai punti a), b) e c) della L.R. 12/05.

Classe 4f

Specchi lacustri presenti nelle aree di cave dismesse.

Sarà possibile ridefinire la forma e l'estensione dello specchio d'acqua solo all'interno di specifici progetti di recupero e ripristino delle aree di cava che garantiscano la compatibilità ambientale e paesaggistica. In tale classe, a seguito di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici, sono ammesse le strutture tecniche legate all'utilizzo dello specchio lacustre per attività sportive e ricreative.

Classe 4g

Aree con emergenze idriche diffuse.

INDICE

art. 1	- applicazione del PGT	pag. 2
art. 2	- elaborati del Piano delle Regole	pag. 3
Cap. I	- parametri di trasformazione: indici urbanistici e edilizi	pag. 4
art. 3	- indici urbanistici	pag. 5
art. 4	- indici edilizi	pag. 9
art. 5	- modalità di attuazione del PGT	pag. 15
art. 6	- utilizzazione degli indici	pag. 18
art. 7	- i tipi d'intervento	pag. 19
CAP. II	- norme generali e speciali	
art. 8	- decoro dell'ambiente urbano	pag. 25
art. 9	- ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	pag. 26
art. 10	- sistemazione e sviluppo del verde.	pag. 27
art. 11	- aree di parcheggio ed autorimesse	pag. 28
art. 12	- cabine tecnologiche - antenne	pag. 29
art. 13	- criteri di perequazione urbanistica	pag. 30
art. 14	- partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di piano.	pag. 33
CAP. III	- previsioni del PGT – divisione in aree	
art. 15	- divisione in aree del territorio comunale	pag. 34
Capo IV	- aree a prevalente destinazione residenziale	
art. 16	- norme generali per le aree residenziali	pag. 34
art. 17	- aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario (A)	pag. 35
art. 18	- zone e piani di recupero, programmi integrati di intervento	pag. 39
art. 19	- zona A prescrizioni costruttive	pag. 40
art. 20	- modalità di presentazione e criteri di stesura dei progetti in zona A	pag. 44
ABACO		pag. 46
	INDICE	pag. 47
	coperture	pag. 48
	materiali e colori di facciata	pag. 49
	tabella codificata secondo tabella RAL	pag. 50
	forma e dimensione delle aperture esterne	pag. 53
	recupero funzionale di fabbricati di originaria destinazione agricola	pag. 54
	serramenti esterni	pag. 55
	cornici	pag. 56
	ringhiere	pag. 57

	insegne e vetrine	pag. 58
	varie	pag. 59
art. 21	- aree residenziali esistenti e di completamento (B1)	pag. 60
art. 22	- aree residenziali esistenti e di completamento (B2)	pag. 63
art. 23	- aree residenziali con piani attuativi approvati e vigenti (B3) ed aree destinate ad edilizia economica e popolare (B4)	pag. 67
CAP. V	- aree produttive destinate ad impianti industriali, artigianali, terziari-commerciali e turistico ricettivi	pag. 68
art. 24	- aree produttive esistenti e di completamento (D1)	pag. 69
Capo VI	- aree destinate all'agricoltura, di valore paesistico ambientale ed aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 71
art. 25	- le aree destinate all'agricoltura all'interno del perimetro I.C. (E1)	pag. 71
art. 25bis	- aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (E2)	pag. 73
art. 25ter	- aree agricole esterne al perimetro I.C.	pag. 73
art. 25 quater	- recupero degli insediamenti rurali dimessi del nucleo storico Rubone e della cascina Broglia o Bacino	pag. 74
art. 26	- aree non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli e fasce di rispetto ed aree a vocazione forestale (E3)	pag. 77
art. 27	- norme finali	pag. 79
Capo VII	- norme tecniche a carattere geologico	
art- 28	natura delle classi di fattibilità geologica	pag. 80
art. 29	indagini e relazioni geologiche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private	pag. 82
art. 30	contenuti della relazione geologica a supporto dei progetti edilizi	pag. 85
art. 31	norme inerenti la pericolosità di carattere sismico	pag. 86
art. 32	norme generali di carattere geologico	pag. 87
art.33	classi da fattibilità geologica	pag. 88
art. 33.1	classe 1	pag. 88
art. 33.2	classe 2	pag. 88
art. 33.3	classe 3	pag. 89
art. 33.4	classe 4	pag. 92