



COMUNE DI VILLA CORTESE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO: NORME

PROGETTO

BCG ASSOCIATI
MASSIMO GIULIANI

SINDACO

GIOVANNI ALBORGHETTI

SEGRETARIO COMUNALE

DOMENICO ANTONIO SALVATORE D'ONOFRIO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

CARLA CROSINA

ASSESSORE AL TERRITORIO

ALESSANDRO BARLOCCO

RESPONSABILE AREA TECNICA

CARLO COLOMBO

STUDIO GEOLOGICO

RICCARDO BALSOTTI

DATA:

Marzo, 2011

ALLEGATO:

C.5

INDICE

TITOLO I	NORME GENERALI	1
ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 2.	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	2
ART. 3.	Indici urbanistici ed edilizi	2
ART. 4.	Disciplina delle destinazioni d'uso	6
ART. 5.	Procedure di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e loro estensione territoriale	7
ART. 6.	Modalità di attuazione del P.G.T.....	8
ART. 7.	Definizione degli interventi	9
ART. 8.	Costruzioni accessorie — Box auto— Parcheggi— Sottotetti non abitabili.....	13
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	15
ART. 9.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	15
ART. 10.	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	15
ART. 11.	PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT	15
ART. 12.	Norme generali per le zone edificabili.	16
ART. 13.	Norme generali per le zone inedificabili.....	17
TITOLO III	AZZONAMENTO DEL PIANO	19
ART. 14.	Classificazione del territorio	19
ART. 15.	Norme generali per le zone residenziali.....	20
ART. 16.	Zona residenziale centrale — Zona di recupero A	21
ART. 17.	Zona residenziale di completamento B1	22
ART. 18.	Zona residenziale di completamento B2.....	23
ART. 19.	Zona di edilizia residenziale economica e popolare.....	23
ART. 20.	Zona produttiva di completamento all'interno del centro abitato D	23
ART. 21.	Zona produttiva di completamento D1	25
ART. 22.	Aree Produttive PLI e PLL.....	26
ART. 23.	Zone rurali E1-E2-E3	27
ART. 24.	Zone di espansione già conformate assoggettate a piano attuativo.....	29
ART. 25.	Impianti di distribuzione del carburante	30
TITOLO IV	NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI ...	31
ART. 26.	Medie superfici di vendita: criteri e norme per il rilascio delle autorizzazioni.....	31
ART. 27.	Dotazioni e norme per le attività commerciali.....	33
TITOLO V	PIANO PAESISTICO COMUNALE	35
ART. 28.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	35
ART. 29.	VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI.....	35
ART. 30.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	35
ART. 31.	DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IMPIANTI DI EDIFICI DESTINATI ALLA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA.....	36
ART. 32.	TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	36
ART. 33.	TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	37
ART. 34.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	37
ART. 35.	IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO.....	37
ART. 36.	TUTELA IDROGRAFICA	38
ART. 37.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	38
ART. 38.	NORMATIVA GEOLOGICA	38

TITOLO I NORME GENERALI**ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - individua:
 - a) le aree destinate all'agricoltura;
 - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso non ammissibili;
 - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
 - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
 -
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Negli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti, esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o

regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

C1	AZZONAMENTO	1:5.000
C1x	AZZONAMENTO	1:2.000
C2	CARATTERI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO	1:5.000
C3	CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA	1:5.000
C4	RELAZIONE	
C5	NORME	

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, quest' ultime.
- In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

ART. 3. Indici urbanistici ed edilizi

La disciplina degli interventi edificatori in tutto il territorio comunale è controllata dai seguenti indici e dalle relative modalità di calcolo.

St = superficie territoriale

Si intende la superficie complessiva espressa in metri quadri (mq) di territorio interessato dai vari strumenti urbanistici attuativi che, per le zone residenziali, di espansione, è determinata sulla tavola di Azzonamento del P.G.T.. da apposito simbolo grafico lineare. In essa sono comprese le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed altri spazi pubblici che in esse saranno previsti dallo strumento urbanistico), mentre sono escluse:

— le aree per le strade esistenti e gli spazi già di uso pubblico;

— le aree destinate a zone di rispetto a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.G.T..

It = indice di densità edilizia territoriale

Si intende il volume vuoto per pieno espresso in metri cubi (mc.) massimo costruibile in ogni

ettaro di superficie territoriale.

Sf = superficie fondiaria

Si intende la superficie, espressa in metri quadrati (mq.), di pertinenza degli edifici ai netto di qualsiasi altra area destinata o da destinare a opere di U.1a e U.2a. Sono incluse nel computo della Sf le aree destinate all'allargamento e rettifica di strade esistenti o di altri spazi pubblici, nelle zone di completamento.

La superficie fondiaria, esattamente definita catastalmente, è recintabile e deve essere vincolata con atto pubblico in modo che, indipendentemente da qualsiasi suo frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata ulteriormente edificabile per eventuali altre costruzioni (impegnativa volumetrica). Sono ammesse eventuali trasposizioni volumetriche tra lotti adiacenti e confinanti soltanto tramite atti pubblici registrati.

If = indice di densità edilizia fondiaria

Si intende il volume vuoto per pieno espresso in metri cubi (mc.) massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Slp = superficie lorda complessiva di pavimento

Si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici di eventuali soppalchi e mansarde abitabili e dei piani seminterrati o interrati o sottotetti adibiti a permanenza anche discontinua di persone, quali ambienti per laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni e box auto in superficie e simili.

Sono esclusi dal computo le costruzioni accessorie di cui all'articolo ART. 8, (questa esclusione però non è ammessa nelle zone produttive D), la proiezione sul piano della rampa scale, comprese le rampe, i pianerottoli direttamente prospettanti sul vano scale e i vani ascensore, gli spazi seminterrati o interrati adibiti a cantine, centrali termiche, locali per macchine ascensori e altri servizi tecnici, box per auto in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di V. e relativi spazi di accesso e manovra (questi non superiori al 25% della superficie dei box), le logge, i porticati aperti e a pilotys (questi ultimi fino ad una altezza netta interna di ml. 2,60), nonché gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale, sottotetti non abitabili, balconi e terrazze.

V = volume vuoto per pieno

Il volume, espresso in metri cubi (mc.), è computato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza virtuale di mt. 3,00 (considerando l'altezza netta dei locali esistenti o di progetto sino ad un massimo di mt. 3,30 per i piani superiori e fino a mt. 4,00 per il piano terreno, ove esistano o siano previsti superfici per attività commerciali); oltre tali limiti per l'altezza effettiva dell'interpiano.

Sc = superficie coperta

Si intende la superficie, espressa in metri quadrati (mq.), della proiezione sul piano orizzontale a quota zero, delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi fino a m.1,50 e sporti di gronda fino a ml. 1,50 di sporgenza. Nel computo sono comprese le superfici coperte di tutti gli edifici sia principali che accessori (autorimesse, tettoie, pensiline, ecc.) anche se staccati

dall'edificio principale, e le sporgenze eccedenti la franchigia massima ammessa di ml. 1,50.

H = altezza massima delle costruzioni

Si misura dalla quota di spiccatto di marciapiede pubblico o, in alternativa, dalla quota di intersezione del terreno allo stato naturale aumentata della quota di marciapiede (0,15) con il fabbricato fino al punto più alto delle facciate, all'intersezione con la gronda.

Rc = rapporto tra distanza dai confini di proprietà e altezze dei fabbricati

Si determina misurando il distacco minimo fra fronte dell'edificio, al netto degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e confine di proprietà e l'altezza H.

Rs = rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato

Si determina misurando la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento e l'altezza dell'edificio.

Rf = rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti

(in proprietà privata) si determina misurando il distacco minimo tra fronte ed edificio prospiciente, al netto di eventuali corpi aggettanti chiusi, e l'altezza H dell'edificio più alto.

Rq = rapporto di copertura

Si determina dividendo la superficie coperta per la superficie fondiaria.

Dc = distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto al netto di eventuali corpi aggettanti chiusi.

Per edifici che presentino porticati aperti, solette per terrazzi, balconi o gronde a sbalzo, qualora la sporgenza di dette strutture rispetto ai muri esterni perimetrali di chiusura dell'edificio, risulti superiore a ml. 1,50, la distanza da considerare è quella intercorrente dal limite esterno della massima sporgenza (di solette, di pilastri o muri, ecc...) fino alla linea di confine.

Ds = distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando la distanza dell'edificio e di ogni opera in elevazione (con esclusione delle recinzioni) dal ciglio della strada (ciglio=limite tra proprietà pubblica e privata).

Sl = superficie libera

Si intende la superficie fondiaria permeabile, libera da costruzioni (anche nel sottosuolo), da pavimentazioni esterne, da marciapiedi e simili, espressa in percentuale rispetto alla superficie fondiaria totale.

Prescrizione generale:

In tutti gli interventi edilizi previsti dalla presente normativa il computo degli indici Slp, V e Sc deve essere fatto includendo i dati relativi agli edifici esistenti da mantenere.

Gli stessi indici sono utilizzati ai fini della applicazione delle disposizioni vigenti sul calcolo degli oneri e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Su tutte le zone residenziali di trasformazione e di espansione le eventuali nuove strade interne private devono avere una larghezza minima di ml. 8.00 (di cui ml. 6.00 a calibro stradale e ml. 2.00 a parcheggio).

Le superfici libere di cui all'indice Sl precedente devono obbligatoriamente essere sistemate a verde, secondo un progetto da approvarsi e da allegare alla pratica edilizia (artt. 3 e 5 del vigente Regolamento del verde privato). Ai fini progettuali, l'ingombro di una pianta medio-alto fusto è stimato in mq.40/50. Nelle zone produttive è data facoltà di realizzare siepi limitrofe al confine di proprietà.

In tutte le zone produttive di espansione le eventuali nuove strade interne private devono avere una larghezza minima di ml. 10,00.

Quando le suddette strade sono a fondo cieco la loro estremità deve essere dotata di uno spazio per l'inversione di marcia avente, le seguenti dimensioni:

- strade in zone residenziali: quadrato con lato minimo di ml. 12x12
- strade in zone produttive : quadrato con lato minimo di ml. 20x20.

In caso di locali controsoffittati il volume è calcolato tenendo conto delle altezze determinate dalle strutture portanti e non delle altezze determinate dalle opere di controsoffittatura.

In caso di discordanza tra gli indici Sc e V ha prevalenza l'indice V. Non sono computabili nell'indice V i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta superiore, o anche interrati o seminterrati.

ART. 4. Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge 12/2005 sono individuate le seguenti destinazioni non compatibili con le rispettive norme di zona:

La destinazione delle zone residenziali A, B, è quella residenziale; possono essere consentiti negozi, studi professionali e commerciali, inoltre possono essere consentiti nella misura di mq. 200 di superficie lorda di pavimento modesti magazzini, depositi, nonché attività artigianali non nocive e non moleste; infine possono essere pure consentiti alberghi, ristoranti, cineteatri, edifici di uso pubblico.

La formalizzazione del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato definiranno puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

2. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.
3. Nelle zone A, B1, B2, D, ai sensi dell'art. 52 della LR 12/2005 è fatto obbligo, nel caso di cambio di destinazione d'uso reperire lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto. Per il calcolo dello standard si fa riferimento a quanto previsto all'art.10 del Piano dei Servizi.
4. L'Amministrazione comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, ad eccezione dei mutamenti in attività commerciali, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
5. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona di cui al presente articolo, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT. In tali casi sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
6. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono sempre ammessi previo, approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.
7. Ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parti di essi, anche in assenza di esecuzione di opere edilizie, deve essere segnalata alla A.C. a cura degli interessati, allo scopo di ottenere la relativa autorizzazione e per la corresponsione dei relativi oneri.

ART. 5. Procedure di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e loro estensione territoriale

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi avviene secondo le procedure previste dalla legislazione regionale vigente in materia.

L'estensione territoriale dei piani di lottizzazione è determinata dalla tavola di azzonamento del P.G.T.. di cui i P.A., nelle zone residenziali di espansione, sono limitati con apposito simbolo grafico lineare.

L'estensione territoriale dei piani particolareggiati, dei piani di recupero, dei piani per l'edilizia economica e popolare e dei piani per insediamenti produttivi viene determinata con delibera del C.C. istitutiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi, entro gli ambiti territoriali ad essi subordinati dalla tavola di azzonamento del P.G.T..

Nella determinazione di tale estensione dovranno osservarsi i criteri specifici di legge per ogni tipo di strumento attuativo, nonché criteri di funzionalità esecutiva per ogni ambito interessato.

I piani attuativi sono normalmente di iniziativa privata: possono essere promossi dall'A.C. quali piani di lottizzazione d'ufficio quando risulta accertata, nei modi di legge l'inerzia dei proprietari interessati.

Potranno essere prese in considerazione proposte di lottizzazione, concernenti stralci di aree di cui al comma precedente a condizione che gli stessi risultino funzionalmente integrabili nell'intera area e dotati di propri servizi di urbanizzazione primaria.

Il Consiglio Comunale, con apposita delibera, approverà sia il progetto urbanistico di massima dell'intera area sia il progetto stralcio proposto.

ART. 6. Modalità di attuazione del P.G.T..

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica Lr 12/2005, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano attuativo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - per tutte le zone residue edificabili non soggette a piano attuativo, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire, eventualmente convenzionati, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
 - Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.G.T., potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle seguenti norme, salvo per quanto specificatamente previsto per le singole zone. Resta consentita, in tale attesa, l'esecuzione delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definito dalle presenti N.T.A. Quando gli stessi edifici sono ricompresi in zone destinate a standard urbanistici, le migliorie apportate ad essi mediante interventi conservativi non vengono computate ai fini dell'indennità espropriativa

ART. 7. Definizione degli interventi

Di seguito si riportano le definizioni degli interventi sugli edifici esistenti in conformità a quanto previsto dalla L.R. 12/2005:

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

RESTAURO

1. Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.
2. Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004.
3. Per tali interventi dovrà essere predisposta un'adeguata documentazione storica sull'edificio oggetto di restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta a illustrare e supportare le scelte progettuali.
4. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a) restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
 - b) restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
 - c) consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
 - d) restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.

E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.

- e) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.

Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici.

RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi riguardano edifici che, pur non avendo specifico pregio architettonico, hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.
3. Sono ammesse le seguenti opere:

- a) conservazione dei prospetti con recupero, integrazione e sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.

Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere utilizzati i materiali originari.

- c) realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.

Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

1. Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, presentano ancora elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

2. Sono ammesse le seguenti opere:

- a) conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, basamenti.

Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di

nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio.

- b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.

Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

- c) modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della SLP esistente.
3. La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
4. E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).
5. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio.
 - b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e l'intorno urbano.
E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
 - c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.

- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.
6. Qualora gli interventi di ristrutturazione incidano in modo esteso e significativo sulle strutture orizzontali o verticali preesistenti in quanto irrimediabilmente compromesse, l'intervento potrà essere assentito anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto integrale dei sedimi e della sagoma del fabbricato originario. In questo caso (demolizione con ricostruzione) deve essere dimostrato in modo chiaro, attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica integrata da opportuna relazione statica, lo stato di degrado degli elementi stessi.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Inoltre si definiscono i seguenti interventi che possono rendersi necessari nelle operazioni relative al recupero e al rinnovamento della zona residenziale centrale:

g) interventi di ricostruzione, quando risulta necessaria la totale demolizione dell'edificio interessato per ragioni dal suo elevato degrado e fatiscenza e quando per ragioni di coerenza con il tessuto urbano ed edilizio adiacente si impone la sua ricostruzione. Tale ricostruzione deve rispettare stilisticamente l'aspetto esterno dell'edificio abbattuto in termini di forma, dimensioni, materia li di fronti e di copertura, apertura, balconi, gronde, ecc... E' consentito il cambiamento del sistema costruttivo e strutturale (p.e. solai in cemento armato anziché solai in legno) e la distribuzione interna degli spazi, purché ciò non comporti modificazioni dell'aspetto esterno che deve risultare conforme all'edificio sostituito.

Gli interventi relativi al nuovo sviluppo urbano sono:

- h) interventi di demolizione, sono rivolti al puro ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, fuori terra o in sottosuolo e alla asportazione delle macerie dai luoghi di risulta. La demolizione comporta la successiva sistemazione del suolo con risultati estetici e funzionali coerenti con gli spazi circostanti e con le eventuali prescrizioni di P.G.T..
- i) interventi di nuova costruzione, attengono alla realizzazione di nuovi edifici su aree libere o liberate in seguito a demolizioni di edifici esistenti (senza obbligo di ricostruzione di cui al precedente punto f) fino alla volumetria massima ammessa dal P.G.T..
- l) interventi di ampliamento sono da considerarsi i completamenti volumetrici di edifici esistenti tanto in sopralzo quanto in espansione planimetrica fino alla volumetria massima ammessa dal P.G.T.. Questi interventi devono essere concepiti con il principale scopo di armonizzarsi funzionalmente ed esteticamente con l'edificio da ampliare oppure pervenire alla realizzazione di opere edilizie tali da far risultare un organismo edilizio esteticamente coerente e unitario.

ART. 8. Costruzioni accessorie — Box auto— Parcheggi— Sottotetti non abitabili

Sono considerate costruzioni accessorie alla costruzione principale le seguenti opere: tettoie aperte, ripostigli, piccoli depositi domestici (non commerciali o artigianali), box per auto e altri vani comunque non suscettibili di utilizzazione con permanenza di persone.

- 1) E' vietata qualsiasi costruzione accessoria nei cortili non regolamentari ai sensi dell'art. 36 del vigente R.E., salvo quanto stabilito dalla Legge Statale n° 122/89;
- 2) E' ammessa l'edificazione autonoma di costruzioni accessorie solo a completamento delle costruzioni principali a condizione che:
 - a — siano costruite con struttura muraria o metallica di provata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;
 - b — se poste a confine di proprietà: avere una copertura piana ad una quota massima di mt. 2,50, nel caso di copertura inclinata la quota di colmo non può superare l'altezza massima di mt. 2,50; se posti a distanza regolamentari dai confini di proprietà: avere l'altezza utile interna di mt. 2,20, con l'eventuale sottotetto non accessibile;
 - c — debbano risultare arretrate dal filo stradale di almeno ml. 5,00 se costruite sul confine laterale di proprietà.
 - d — la superficie utile delle costruzioni accessorie indipendentemente dalla loro utilizzazione, nel rispetto di quanto previsto al primo comma, non può superare il massimo di 25,00 mq. La superficie coperta di queste costruzioni accessorie deve essere comunque ricompresa nella superficie coperta totale derivante dall'applicazione del rapporto di copertura Rq.
- 3) La superficie utile dei parcheggi privati, realizzabile come box per auto o come posti macchina, deve rispettare il disposto dell'art. 16 della Legge 765/67, così modificato dalla Legge Statale n° 122/89, cioè essere pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volume vuoto per pieno della costruzione principale, con un minimo di mq. 25,00 qualora il calcolo nel citato rapporto di legge produca una superficie inferiore. La superficie coperta per box auto derivante dall'applicazione del disposto precedente può superare il limite della superficie coperta totale calcolata con l'applicazione del rapporto di copertura Rq. E' consentito reperire la superficie obbligatoriamente destinata a parcheggio (o parte di essa) anche tramite piazzuole esterne.
- 3bis) Nelle aree produttive devono essere riservati appositi spazi per parcheggi ad uso interno non inferiori al 15% della superficie lorda di pavimento (slp) edificata. Nel caso di impossibilità, è consentita, nella verifica, la sovrapposizione tra l'area destinata a parcheggio e a Superficie libera (Sl)

- 4) Al fine di rendere più ordinato lo sviluppo urbano e l'edificazione privata, i box per auto dovranno preferibilmente essere previsti all'interno della costruzione principale. E' consentita la creazione di box auto, anche prefabbricati, addossati o separati dalla costruzione principale purché gli stessi siano progettati tenendo conto che gli elementi costruttivi e stilistici nonché i materiali, le finiture e i colori siano coerenti con quelli della costruzione principale. I box seminterrati esterni alla costruzione principale devono avere una copertura piana sistemata a giardino o pavimentata a una quota non superiore a quella del pavimento del piano più basso abitato; i box fuori terra non devono comunque superare la superficie utile di mq. 25,00.
- 5) Qualora la copertura delle costruzioni accessorie semiinterrate sia praticabile, fino ad una differenza di quota all'estradosso di + mt. 0,50 dalla quota stradale, deve prevedere un arretramento della parte accessibile dal confine di proprietà (dalla recinzione) di mt. 1,50; oltre la differenza di quota di + mt.0.50, un arretramento di mt.3,00; l'arretramento deve essere decorosamente finito.

Sono compresi nelle costruzioni accessorie i sottotetti non abitabili. Per essi si intendono gli spazi contenuti tra le falde inclinate della copertura e l'ultima soletta piana che non presentino i seguenti elementi:

- servizi igienici, attacchi per gas, per acqua.
- altezza media interna netta superiore a ml. 1,80.

Inoltre, la loro destinazione d'uso deve essere quella di accessorio alla costruzione principale.

I box auto seminterrati o interrati nonché i sottotetti non abitabili non vengono computati ai fini del calcolo volumetrico dell'indice di densità edilizia e del rapporto di copertura.

In caso di copertura a falde inclinate realizzate oltre l'altezza massima consentita per ogni singola zona, la pendenza delle stesse non dovrà superare il 40% e le costruzioni costruite sul confine di proprietà dovranno risultare concesse dal proprietario confinante interessato mediante apposita convenzione trascritta sui registri immobiliari.

Le aperture per areazione ed illuminazione dovranno essere complanari con le falde inclinate del tetto e non sporgenti da esse più di cm.20.

- 5) Le costruzioni accessorie in zone produttive DI e D2 vengono equiparate in tutto e per tutto a quelle trattate nei commi precedenti. Soltanto nelle zone produttive di completamento D e DI le costruzioni accessorie possono sorgere sui confini laterali e sul filo stradale quando sono verificate le seguenti condizioni:
 - a) sul filo stradale esistano recinzioni di tipo chiuso;
 - b) sul confine laterale esistano recinzioni di tipo chiuso;
 - c) l'allineamento stradale esistente risulta confermato dallo strumento urbanistico vigente;
 - d) non abbiano accesso diretto dalla pubblica via o piazza.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**ART. 9. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici o da privati in regime di convenzionamento.
4. In tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.

ART. 10. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. In conformità a quanto previsto all'art. 12 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole si attua mediante tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale oltre che da:
 - Permesso di costruire;
 - Permesso di costruire convenzionato;
 - Dichiarazioni asseverate (D.I.A.);
 - Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)
 - Comunicazioni per cambio d'uso senza opere nei casi previsti all'art. 52 della L.R. 12/2005;
 - Piano attuativo.
2. Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale, dallo Statuto del Comune, nonché dal Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. La legislazione di livello superiore prevale le indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.
4. La Superficie Territoriale St coincide con la perimetrazione del Piano Attuativo laddove indicato sulla cartografia di Piano; se non indicato corrisponde alla superficie azzonata con l'esclusione delle strade esistenti e confermate.

ART. 11. PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

2. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG del 1993 e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.
3. Nelle aree interessate da Piani attuativi in corso di attuazione o attuati, previste dal PRG del 1993 e successive varianti e in particolare nelle aree identificate nell'azzoneamento del Piano delle Regole:
 - con la numerazione 1A — 1B — 2 — 3 — 4 — 5 — 6 — 7 — 8 — 9 — 10 — 11 — 12 — 13 — 15 — 16 per i PIANI RESIDENZIALI
 - con le sigle letterali A — B — C — E — G — H — PIP1 per i PIANI PRODUTTIVIrestano in vigore le disposizioni ivi previste ovvero le norme contenute nelle relative convenzioni. Nelle aree indicate con le sigle PLI e PLL, nella tavola C1 Azzoneamento, vale la normativa prevista nell'ART. 22
4. Alla scadenza del termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo manterranno gli stessi indici e prescrizioni dell'atto di convenzione stipulato.

ART. 12. Norme generali per le zone edificabili.

- a) La larghezza minima delle strade in tutto il territorio comunale è determinata dagli allineamenti individuati dalle tavole di Azzoneamento del P.G.T.. e comunque la larghezza minima delle strade di nuova formazione in tutto il territorio comunale non può essere inferiore a ml. 10,00.
- b) In caso di costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il Comune potrà, udito il parere conforme della Commissione competente, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o arretramenti di allineamento o di rispetto per ragioni di funzionalità viabile.

In caso di fabbricazioni prospicienti strade esistenti, aventi una larghezza inferiore a ml. 10,00, il confine di proprietà (recinzione o fabbricato) dovrà essere arretrato dalla mezzaria della strada di almeno ml. 5,00.

Per le lunghezze di fronti edificabili nei quali il 50% risulta, con le recinzioni, già allineato a distanza inferiore a ml. 5,00, si può consentire il precario allineamento della nuova recinzione con l'allineamento esistente con un minimo di arretramento della mezzaria della strada di ml. 4,00.

Per le lunghezze di fronti edificabili sui seguenti tratti stradali, nei quali il 50% risulta già allineato con i fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 5,00 dalla mezzaria stradale e qualora non intervengano altre motivazioni di necessità viabilistiche o di allineamento, si può consentire la nuova

edificazione dei fabbricati sull'allineamento di quelli esistenti.

Elenco Vie:

- Via San Grato : tratto compreso tra la Via A. Doria e Via B. Speroni;
- Via Bertarelli : tratto compreso tra P.zza V. Veneto e Via U. Pepe -Oratorio Maschile;
- Via B. Speroni : tratto compreso tra la Via San Grato e Via S. Pellico;
- Via Ponchielli : tratto compreso tra la Via G. Galilei e la Via B. Speroni;
- Via G. Galilei : tratto compreso tra la Via San Grato e la Via 1° Maggio;
- Via U. Pepe : tratto compreso tra la Via San Grato e la Via 1° Maggio;
- Via San Carlo : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via Boccaccio;
- Via G. Marconi : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via B. Speroni;
- Via Sabotino : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via B. Speroni;
- Via S. Pellico : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via Boccaccio;
- Via Cantù : tratto compreso tra la Via M. Polo e la Via S. Pellico;
- Via Boccaccio : tratto compreso tra la Via San Carlo e la Via Sabotino;
- Via T. Vecellio : tratto compreso tra la Via P. Micca e la Via Venezia;
- Via Frontini : tratto compreso tra la Via San Fermo e la Via A. da Giussano;
- Via Giussano : tratto compreso tra la Via P. Micca e la Via S. Carlo - Circolo Concordia;
- Via San Rocco : tratto compreso tra la Via B. Luini e la Via Frontini.

L'eventuale rivestimento, ai fini del contenimento energetico (cappotto), dei muri posti a confine con le suddette vie, può avere uno spessore massimo di 7 cm.

In tutti i suddetti casi, la cessione e sistemazione della superficie risultante, avverrà senza alcun onere per il Comune in quanto considerate opere di urbanizzazione primaria.

Gli spazi risultanti dagli arretramenti imposti per effetto di quanto previsto al punto b) precedente, dovranno essere sistemati a cura del frontista che ha operato l'arretramento. La sistemazione dovrà avvenire con pavimentazione di tipo stradale o a verde secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale o dalle modalità di esecuzione contenute nel provvedimento autorizzatorio.

ART. 13. Norme generali per le zone inedificabili

Nelle zone di cui al titolo è vietata qualunque edificazione, ricostruzione o modifica di edifici esistenti.

- a) Le zone inedificabili comprendono le aree destinate alla viabilità principale, esistente o in progetto, e agli spazi ad essa accessori (slarghi, piazze, parcheggi, ecc...), nonché all'ampliamento e rettifica degli stessi.

L'individuazione delle aree destinate a parcheggio può subire modifiche in relazione alle esigenze di attuazione a condizione che ne venga mantenuta la quantificazione prescritta dal P.G.T..

- b) Le zone inedificabili comprendono le aree destinate a costruire fasce di rispetto dell'edificazione dalle linee di traffico e dai cimiteri. Ove siano e fino a che rimangono di proprietà privata, esse potranno essere destinate alla coltivazione, piantumazione e adeguatamente pavimentate per il parcheggio.

Su di esse, potrà essere consentita l'installazione di distributori di carburante e di strutture pubblicitarie aventi carattere di provvisorietà.

Le zone di cui al titolo dovranno in ogni caso essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuti, depositi di autoveicoli usati ecc...

TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO**ART. 14. Classificazione del territorio**

1. Il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone territoriali:

a) ZONA A RESIDENZIALE CENTRALE

Comprende tutta l'area del vecchio nucleo abitato che pur non avendo valore monumentale presenta caratteristiche ambientali specifiche da salvaguardare, conservare e migliorare.

b) - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende la parte del territorio circostante al nucleo originario (Zona A) che risulta quasi totalmente edificata. Questa zona è divisa in due zone funzionali: B1-B2

c) ZONA DESTINATA ALL'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE

Comprende le parti del territorio destinate all'edilizia economico-popolare

d) ZONA D PRODUTTIVA ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

Comprende le parti di territorio comunale adibite agli insediamenti produttivi sia esistenti sia di espansione. Questa zona è suddivisa in tre zone funzionali: D-D1

e) ZONA E RURALE

Comprende tutta la parte di territorio adibita ad attività agricola.
Questa zona è suddivisa in due zone funzionali E1-E2-E3

f) ZONE INEDIFICABILI

Sono aree destinate alle vie di comunicazione e agli spazi pubblici accessori, nonché alle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

g) ZONE DI ESPANSIONE GIA' CONFORMATE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO

ART. 15. Norme generali per le zone residenziali

1. Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni. Inoltre possono essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali, modesti magazzini e depositi limitatamente ai seminterrati e piani terra di edifici residenziali, botteghe artigiane che non richiedano fabbricati appositi comunque autonomi da quelli residenziali, purché non siano causa di molestia, autorimesse pubbliche o private, alberghi, ristoranti, cineteatri, edifici e uffici di uso pubblico.
2. Dalle zone residenziali sono esclusi: le industrie e le attività artigianali incompatibili con le residenze, i grandi depositi, i mattatoi, le stalle e tutte quelle attività che a giudizio del Comune risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona o che rechino comunque grave intralcio alla viabilità.
3. L'edificazione dovrà avvenire in serie aperta, salvo il caso di preesistente costruzione sul confine di proprietà nel qual caso il Comune potrà richiedere l'aderenza con soluzione particolare di accostamento dei fabbricati.
4. E' ammessa l'edificazione a confine su uno o più lotti contigui purché su di essi venga realizzato un progetto unitario con costruzione contemporanea. Per le sole zone di completamento, può essere consentita a giudizio del Comune la non contemporaneità della costruzione in presenza di progetto unitario convenzionato tra le parti.
5. Le costruzioni accessorie devono rispettare quanto disposto dall' ART. 8 delle presenti N.T.A. con la precisazione che le autorimesse private (box auto) prefabbricate sia in cemento armato che metalliche o altri materiali, sono considerate a tutti gli effetti come costruzioni accessorie.
6. Allo scopo di conseguire miglioramenti alle condizioni abitative, è consentito apportare un aumento di SIp al lotto di pertinenza di un edificio esistente alla data del 01.03.2004 in "zona di completamento B1" complessivamente non superiore a mq. 60 e/o mc. 180 (raggiungibili anche in più interventi) nel rispetto delle prescrizioni di zona, riguardanti le altezze e le distanze dai confini e dai fabbricati. Nelle altre zone a carattere residenziale è consentita l'aggiunta di una superficie netta di pavimento di mq 4,00 al solo scopo di migliorie igienico sanitarie e funzionali. L'utilizzo di tale facoltà è subordinato all'inclusione nei documenti richiesti dalle vigenti norme, di una autocertificazione rilasciata dal richiedente che attesti che lo stesso non si è già avvalso precedentemente di tale facoltà.
7. Parimenti, allo scopo di conseguire miglioramenti igienico sanitari e funzionali è consentito apportare agli edifici produttivi esistenti, alla data del 1/03/2004, in "zona di completamento D1" un aumento della SIp di mq 60 (raggiungibile anche in più interventi), nel rispetto delle prescrizioni di zona, riguardanti le altezze e le distanze dai confini e dai fabbricati. . L'utilizzo di tale facoltà è subordinato all'inclusione nei documenti richiesti dalle vigenti norme, di una autocertificazione rilasciata dal richiedente che attesti che lo stesso non si è già avvalso precedentemente di tale facoltà.
8. Del volume e della superfici di tali aumenti non si tiene conto agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa.
9. Le suddette aggiunte volumetriche sono comunque subordinate all'impiego di soluzioni progettuali che siano valide esteticamente, rispettose del decoro urbano, nonché sufficientemente integrate

con la costruzione preesistente e soddisfano i distacchi fra i fabbricati e dai confini prescritti per ciascuna zona.

10. Gli interventi di ampliamento di cui ai precedenti commi 6 e 7 devono intendersi in deroga alle vigenti discipline di P.G.T. ed effettuabili "una tantum".
11. Questi sono alternativi ad ogni altro intervento previsto, sempre in deroga, da atti normativi sovraordinati, come quello di cui alla L.R. n. 13 del 16.07.2009 e, conseguentemente, non sono cumulabili a quest'ultimi.
12. E' facoltà dell'interessato decidere di godere della deroga di cui ai citati commi 6 e 7 od in altre deroghe previste da atti normativi sovraordinati, come quello di cui alla L.R. n. 13 del 16.07.2009.

ART. 16. Zona residenziale centrale — Zona di recupero A

In questa zona gli interventi sono volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla sostituzione di volumi esistenti non più idonei ad essere conservati.

Ai sensi dell'art. 27 della L.S. n° 457/78 tutta la zona è definita zona di recupero.

Gli interventi consentiti con modalità diretta sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo che riguardano singole unità immobiliari senza modificare la destinazione d'uso esistente. Tutti gli altri interventi edilizi specificati dal precedente art. 7, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero.

All'interno dei Piani di Recupero devono essere rispettati i seguenti indici:

$I_f = I_t =$ - pari a quello esistente derivante dal computo di V. di tutti gli edifici residenziali da sostituire, secondo le modalità di calcolo di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A., nel caso in cui l'indice così calcolato sia superiore a 2,5 mc/mq e fino a un massimo assoluto di 3,5 mc/mq.

- pari a 2,5 mc/mq massimo in caso di aree parzialmente o totalmente libere da edifici residenziali da sostituire.

In entrambi i casi di cui sopra i computi sono riferiti alle diverse proprietà definite da ogni singola partita catastale all'entrata in vigore delle presenti N.T.A.

- H = - per i nuovi edifici a cortina lungo le strade e in continuità con quelli esistenti da conservare
altezza uguale a quella degli edifici esistenti;
- per nuovi edifici previsti dai piani di recupero o dai piani particolareggiati e svincolati da edifici esistenti da conservare, H = ml. 10,00 (2 piani fuori terra + piano terreno eventualmente a portici), altezze maggiori potranno essere concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

L'altezza dei portici eventuali, al servizio delle attività commerciali non potrà superare l'altezza netta interna di ml. 4,00. In questa zona le dotazioni minime di aree per opere di urbanizzazione secondaria (da individuarsi con la elaborazione dei P.R. o dei P.P.) dovranno di norma essere reperite all'interno degli ambi ti soggetti a P.R. o P.P. quando la loro quantità superi i mq. 2.000.

Negli altri casi è consentita la corrispondente monetizzazione."

ART. 17. Zona residenziale di completamento B1

L'edificazione avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici:

If = 1,00 mc/mq.

H = 9,25 ml. (portico + 2 piani abitabili)

Rq = 1/3

Rs = 1

Rf = 1 (comunque non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate)

Rc = 1/2

Dc = 5,00 ml.

Ds = 5,00 ml. (in presenza di costruzioni esistenti e allineate rispetto al filo stradale a una distanza inferiore di ml. 5,00, Ds = distanza delle costruzioni esistenti nei lotti laterali confinanti - e in caso di distanze aventi valori diversi viene assunto il maggiore tra di essi con un minimo di ml. 3,00; per costruzioni da edificare in lotti liberi situati in angolo tra due vie pubbliche, sia esistenti che di progetto, Ds deve essere sempre uguale a ml. 5,00; in presenza di aree destinate a parcheggio dalla tavola di azionamento del vigente P.G.T. Ds = 3,00 ml. a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).

Sl = min. 20% di Sf

In questa zona il titolo abilitativo è subordinato alla creazione di pubblici parcheggi laddove individuati nella tavola di Azionamento del P.G.T.. e interessanti il lotto di cui si richiede l'edificazione.

In questa zona gli interventi di cui all' ART. 7 lettera i) delle presenti N.T.A. devono essere contenuti nei limiti degli indici di zona sopra descritti, comprese le quantificazioni degli edifici esistenti.

Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza visibili dagli spazi pubblici è consentita la formazione di riporti inclinati di terreno con una pendenza massima non superiore al 20%.

In questa zona è possibile sopraelevare un edificio a distanza inferiore dal filo stradale a quella prescritta, a condizione che la somma delle altezze dei fronti esistenti e di progetto non sia superiore alla distanza tra gli edifici fronteggianti, con un minimo di mt. 10.

ART. 18. Zona residenziale di completamento B2

L'edificazione avviene mediante il rilascio di titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici:

If = 2,5 mc/mq.

H = 12,50 ml. (porticato + 3 piani abitativi)

Rq = 1/3

Rs = 1

Rf = 1 (comunque non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate)

Rc = 1/2

Dc = 5,00 ml.

Ds = 5,00 ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalla tavola di Azzonamento del vigente P.G.T., Ds = ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).

Sl = mm. 20% di Sf

In questa zona il titolo abilitativo è subordinato alla creazione di pubblici parcheggi laddove individuati nella tavola di Azzonamento del P.G.T.. e interessanti il lotto di cui si richiede l'edificazione.

In questa zona gli interventi di cui all'art. ART. 7 lettera i) delle presenti N.T.A., devono essere contenuti nei limiti degli indici di zona sopra descritti, comprese le quantificazioni degli edifici esistenti.

In questa zona fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici di controllo può essere consentita l'edificazione di edifici con 4 piani abitativi fuori terra solo se isolati e che non presentino porticati al piano terreno.

ART. 19. Zona di edilizia residenziale economica e popolare

In questa zona è vigente il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. ai quale dovranno uniformarsi i titoli abilitativi rilasciati ai diversi assegnatari.

Il P.E.E.P. è stato approvato con Delibera di C.C. n° 81 del 5.7.79 e successive resa esecutiva dal C.R.C. atti n° 100.123 in data 18.10.1979.

ART. 20. Zona produttiva di completamento all'interno del centro abitato D

In quanto occupata da un unico complesso produttivo in piena attività, l'edificazione residua per fabbricati industriali è consentita attraverso il titolo abilitativo singolo nel rispetto dei seguenti indici:

Slp = 1 mq. su ogni mq. di Sf
H = 12,00 ml. (salve diverse e dimostrate esigenze tecnologiche)
Sc = 20% in più rispetto alla superficie coperta dei fabbricati industriali esistenti
Rs = 1
Rc = 1/2
Dc = 5,00 ml. (e tra i fabbricati ml. 10,00)
Ds = 5,00
Sl = mm. 10% di Sf

Prescrizioni particolari

Il complesso produttivo deve soddisfare alle seguenti condizioni:

- a) allacciamento alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici: se per inderogabili necessità tecniche devono essere utilizzati sistemi di condizionamento e/o raffreddamento, l'acqua necessaria dovrà essere trattata in apposito impianto di riciclo.
- b) allacciamento alla pubblica fognatura delle canalizzazioni delle acque da smaltire previo trattamento in sistemi di depurazione in modo da rispettare le prescrizioni di legge e tale che i recapiti finali presentino liquidi di scarico con i limiti di accettabilità fissati dalla legislazione vigente.
- c) gli eventuali scarichi aeriformi devono essere contenuti nei limiti di accettabilità che tengano conto dell'ambiente residenziale circostante e conformi alla legislazione vigente
- d) le pareti, le coperture e le aperture dei fabbricati industriali esistenti e futuri devono essere isolate acusticamente in modo da fornire un indice di valutazione del livello sonoro non superiore a 65 decibel, misurato presso le pareti degli edifici situati sul fronte op posto delle pubbliche vie che delimitano l'ambito o sul loro confine con gli spazi privati dello stesso fronte opposto. Tale limite di 65 decibel, misurato presso le pareti degli edifici situati sul fronte opposto delle pubbliche vie che delimitano l'ambito o sul loro confine con gli spazi privati dello stesso fronte opposto. Tale limite di 65 decibel deve essere verificato anche con le porte e le finestre eventualmente aperte.

Eventuali scostamenti dalle suddette condizioni per gli edifici esistenti devono essere gradualmente eliminati per i nuovi edifici a completamento degli indici urbanistici le suddette condizioni devono essere tutte tassativamente rispettate.

Il Sindaco può condizionare il rilascio del titolo abilitativo per i nuovi edifici a completamento, alla eliminazione degli scostamenti dalle condizioni a — b — c — d per gli edifici esistenti.

Nel progetto di nuovi edifici a completamento deve essere riservata un' area, interna all'ambito, da adibire a parcheggio in ragione di 1 posto macchina ogni 4 addetti.

Non sono consentiti ulteriori alloggi all'interno dell'ambito in quanto già esistenti nella proporzione prescritta per le zone produttive.

ART. 21. Zona produttiva di completamento D1

Questa zona è esclusivamente destinata a edifici per la produzione e la distribuzione delle merci, con esclusione di quelle attività nocive o pregiudizievoli per le zone residenziali vicine quali quelle contenute nell' "Elenco delle Industrie Insalubri" di cui al D.M. Sanità del 12.02.1971 (Gazz. Uff. 12.3.71) integrato con Circolare n° 172 del 23.9.1971 e successive normative, salvo quanto previsto nel presente articolo, relativamente alle superfici commerciali.

In questa è consentita la costruzione di magazzini, rimesse, uffici, edifici per esposizione di merce; le abitazioni per il personale di custodia o titolare sono consentite con una SIp. massima del 10% della superficie coperta realizzata con un massimo di mq. 450 distinti in non più di tre alloggi. Per gli insediamenti produttivi di piccola entità (superficie coperta realizzata inferiore a mq. 1.500) è consentita comunque una SIp. abitativa massima di mq. 150.

Sull'area individuata catastalmente al Fg.10 del mapp.10 è consentita una superficie utile commerciale di mq. 970.

Non sono utilizzabili capacità edificatorie derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione dello strumento urbanistico precedente al presente P.G.T., in aree di pertinenza di insediamenti produttivi esistenti.

L'edificazione avviene con il rilascio di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:

Slp = 1 mq. su ogni mq. di Sf

H = 12,00 ml. (salvo diverse e dimostrate esigenze tecnologiche)

Rq = 1/2

Rs = 1

Rc = 1/2

Dc = 5,00 ml. (e tra fabbricati ml. 10,00)

Ds = 5,00 ml.

Sl = min. 15% di Sf

In questa zona gli interventi di cui all'ART. 7 lettera i) delle presenti N.T.A. devono essere contenuti nei limiti degli indici di zona sopradescritti, comprese le quantificazioni degli edifici esistenti.

Esclusivamente nell'isolato compreso tra le Vie F.lli di Dio e via Cervi è consentito realizzare le abitazioni per il personale di custodia o titolare con una sup. max del 10% della superficie coperta realizzata con un massimo di mq. 450 distinti in non più di tre alloggi. Per gli insediamenti artigianali di piccola entità (superficie realizzata inferiore a mq. 1.500) è consentita comunque una SIp abitativa di mq.150 elevabile ad un massimo di mq. 210 nel caso in cui, l'edificio esistente, sia già utilizzato ad abitazione del proprietario dell'area. Tale incremento, dove esistono spazi produttivi dismessi, deve essere reperito all'interno dello spazio produttivo stesso.

ART. 22. Aree Produttive PLI e PLL

Questa zona è esclusivamente destinata a edifici per la produzione e la distribuzione delle merci, con esclusione di quelle attività nocive o pregiudizievoli per le zone residenziali vicine, quali quelle contenute nell'“Elenco delle Industrie Insalubri” di cui al D.M. Sanità del 12.2.1971 (Gazz. Uff. del 12.3.1971) integrato con Circolare n° 172 del 23.9.1971 e successive normative, salvo quanto previsto nel presente articolo, relativamente alle superfici commerciali.

In questa zona è consentita la costruzione di magazzini, rimesse, uffici, edifici per esposizioni di merci;

È consentito realizzare le abitazioni per il personale di custodia o titolare con una sup. max del 10% della superficie coperta realizzata con un massimo di mq. 450 distinti in non più di tre alloggi.

L'intervento edilizio richiesto sarà autorizzato con permesso di costruire convenzionato.

slp= 1 mq/mq di Sf

H = da 12 ml a ml 23 per dimostrate esigenze tecnologiche

Rq =75% di Sf

Rs = 1

Rc = 1/2

Dc = 5,00 ml. (e tra fabbricati ml. 10,00)

Ds = 7,50 ml.

Sl = min. 15% di Sf

ART. 23. Zone rurali E1-E2-E3

Le zone di cui al titolo sono riservate all'attività agricola. In esse potranno essere installate costruzioni a servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali, attrezzature per macchine agricole, abitazioni, abitazioni di proprietari-coltivatori e per gli addetti all'agricoltura, il tutto commisurato alle normali esigenze del fondo agricolo su cui i fabbricati stessi devono sorgere e a cui devono servire.

- a) L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene, e dalle Leggi e Regolamenti regionali.
- b) Per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola.
- c) Per gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 1.000 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola.
- d) E' consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, poste a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ai fini del controllo dell'edificazione sulle zone rurali, che avverrà con il normale rilascio di titoli abilitativi singoli, le zone rurali sono distinte in:

Zona rurale specifica E1 per agglomerati rurali: è tipica delle aree sulle quali sorgono le cascine; in essa l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) per abitazioni coloniche di lavoratori agricoli o di imprenditori agricoli:
 - If = 0,03 mc/mq.
 - H = 8,80 ml.
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = 7,50 ml.
- 2) per strutture edilizie non residenziali e al servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, porticati, depositi, silos, ecc...):
 - Rq = 1/5 (20%)
 - H = 9,00 ml. (salvo volumi di silos e simili) e limitatamente per le seguenti strutture:
 - depositi e tettoie:
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = 7,50 ml.
 - stalle e concimaie:
 - Dc = 20,00 ml.
 - Ds = 20,00 ml.

In questa zona l'edificazione delle abitazioni coloniche è concessa soltanto a richiedenti iscritti

all'Albo degli Imprenditori Agricoli di cui alla L.R. n° 18 del 13 aprile 1974 e alla Fondazione Scuola di Agricoltura Ferrazzi—Cova, per loro uso diretto e per loro dipendenti.

Zona rurale generica E2: questa zona è principalmente adibita all'utilizzazione agricola del suolo. In essa l'edificazione è consentita solo per i fabbricati rurali al servizio dell'attività agricola e in via eccezionale è consentita l'installazione di fabbricati per ricovero di animali, laboratori per la trasformazione di prodotti agricoli, che non si configurano come industrie di trasformazione, strutture per immagazzinamento di foraggi e mangimi, tettoie e porticati per allevamenti.

Le prescrizioni per tali edificazioni sono:

Rq = 1/10 (10%)

H = 9,00 ml.

— Depositi e tettoie:

Dc = 5,00 ml.

Ds = 7,50 ml.

— Stalle e concimaie

Dc = 20,00 ml.

Ds = 20,00 ml.

L'edificazione di abitazioni in questa zona deve sottostare ai seguenti indici:

If = 0,03 mc/mq.

H = 8,80 ml.

Dc = 5,00 ml.

Ds = 7,50 ml.

ed essere concesse soltanto a richiedenti iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli di cui alla L.R. n° 18 del 13 aprile 1974 e alla Fondazione Scuola di Agricoltura Ferrazzi-Cova.

Recinzioni nelle zone rurali: sono vietate le recinzioni di qualsiasi natura se non preordinate alla custodia degli animali di allevamento a compendio dell'attività agricola. In tale caso, le recinzioni devono essere eseguite con pali in profilati di ferro e rete metallica di altezza 1,50 -2,00 ml., con eventuale addossamento di siepi di bosco, ligustrum e simili, oppure con pali verticali e due pali correnti orizzontali di legno, rispettivamente a ml. 0,70-0,80 e 1,00-1,40 di altezza da terra.

Queste recinzioni non devono comunque interessare aree di misura superiore al 30% dell'intera superficie aziendale interessata dall'attività agricola.

Sono vietati depositi di qualsiasi natura (auto in demolizione, rifiuti, macerie, ecc...) che non siano strettamente collegati con l'attività agricola del suolo (foraggi, concimi, legnami non d'opera, ecc...). Sono vietati scavi, disboscamenti, anche di boschi cedui, senza la preventiva autorizzazione dell'autorità competente.

Ai sensi dell'art. 59 della l.r. 12/2005 gli interventi di recupero, riuso e conservazione degli edifici esistenti nelle zone rurali, devono essere rivolti principalmente al potenziamento della loro funzione di servizio dell'azienda agricola o zootecnica.

Ai sensi dell'art. 59 della l.r. 12/2005 gli interventi di recupero, riuso e conservazione degli edifici esistenti nelle zone rurali non adibiti ad usi agricoli ovvero non più idonei alle nuove tecniche agrarie e zootecniche (stalle e fienili tradizionali, silos cremonesi e simili) possono venire mantenuti e utilizzati con funzioni diverse ma compatibili con la destinazione di zona, senza possibilità di ampliamento volumetrico.

In entrambi i casi gli interventi edilizi ammessi devono mirare al mantenimento dei caratteri morfologici e architettonici tradizionali dell'edilizia rurale.

Inoltre alle zone rurali si applicano tutte le altre disposizioni di cui alla sopracitata l.r. 12/2005.

Zona E3: Area posta sulla vicinale del quadro, l'edificazione avviene mediante il rilascio di titolo abilitativi nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,50 mc/mq.
H = 9,25 ml.
Rq = 1/3
Rs = 1
Rf = 1 (comunque non inferiore a ml 10,00)
Rc = 1/2
Dc = 5,00 ml. (e tra fabbricati ml. 10,00)
Ds = 7,50 ml.
Sl = min. 20% di Sf

In questa zona gli interventi di cui all' ART. 7 lettera i) delle presenti N.T.A. devono essere contenuti nei limiti degli indici di zona sopra descritti, comprese le quantificazioni degli edifici esistenti.

Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza visibili dagli spazi pubblici è consentita la formazione di riporti inclinati di terreno con una pendenza massima non superiore al 20%.

ART. 24. Zone di espansione già conformate assoggettate a piano attuativo

La Tavola di Azionamento del Piano delle regole del P.G.T. individua le aree private TR4 TR5 e TR6, già previste, nel P.R.G. del 1993 e successive varianti, e riconfermate nel PGT. Tali aree sono già conformate e sono normate nell'allegato A22, Schede di progetto delle aree di trasformazione del Documento di Piano, in particolare:

- L'area TR4 di espansione produttiva viene riconfermata, rispetto al P.R.G. del 1993 e succ. varianti, con modifiche normative
- L'area TR5 di espansione residenziale viene riconfermata, rispetto al P.R.G. del 1993 e succ. varianti, con modifiche normative

- L'area TR6 di espansione produttiva viene riconfermata, rispetto al P.R.G. del 1993 e succ. varianti, senza modifiche normative

ART. 25. Impianti di distribuzione del carburante

1. La realizzazione degli impianti di distribuzione di carburante è ammessa ai sensi del titolo II capo IV della L.r del 2 febbraio 2010 n.6. E' possibile installare impianti di distribuzione di carburante nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone B, e D.

2. Sono compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante le seguenti funzioni: attività commerciali, attività di riparazione degli autoveicoli, autolavaggio.

3. Le strutture computabili a fini della superficie coperta nonché i manufatti e le costruzioni di qualsiasi tipo dovranno essere realizzate ad almeno 10 mt. dalla sede stradale esistente o prevista.

4. La superficie drenante dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e piantumata.

5. Le aree destinate ad impianti di distribuzioni di carburante dovranno distare almeno 30 mt. dagli incroci e dalle intersezioni stradali.

6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali} sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
- rapporto di copertura: 10% max
- numero piani max: 1
- superficie permeabile minima: 30%

7. Le zone interessate dal presente articolo, dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare della fognatura di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e simili e dell'acquedotto.

8. Dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle sue dipendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

9. Le acque di rifiuto e meteoriche, nelle zone interessate dovranno avere recapito compatibile a quanto previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente.

10. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le previsioni relative alle attrezzature commerciali sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni statali e regionali e in particolare D.lgs 114/98 e L.R. 6 del 2 febbraio 2010.

1. Per insediamento di attrezzatura commerciale si intende uno dei seguenti casi:
 - a. insediamento di attrezzatura commerciale ex novo ove precedentemente non presente a seguito di realizzazione di un nuovo edificio o di riutilizzo di un edificio esistente tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
 - b. ampliamento di una attrezzatura commerciale esistente limitatamente alla quota aggiunta;
 - c. insediamento derivante da concentrazione e accorpamento di attrezzature commerciali già autorizzate ricadente nei casi "a" o "b" .
2. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 251 e 2500 mq; si definiscono grandi strutture di vendita (GSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 2501 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva. Si definiscono Esercizi di Vicinato quelli aventi SV inferiore a 250 mq. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi.

ART. 26. Medie superfici di vendita: criteri e norme per il rilascio delle autorizzazioni

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Nella Zona A e B (B1 e B2) del P.G.T. sono consentite superficie di vendita fino a 300 mq previo adeguamento degli oneri di urbanizzazione e standard urbanistico.

Nelle Zone Produttive D e D1 sono consentite medie superfici di vendita fino a 300 mq a condizione che si prevadano opere di urbanizzazione primaria e vi sia la cessione delle aree a standard di competenza. Esclusivamente nella zona produttiva D2 compresa tra la strada provinciale SP 12 e il Viale dell'Industria è consentita la creazione di medie superficie di vendita (con l'esclusione della tipologia alimentare) fino a 300 mq., maggiore superfici potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e a condizione che si adeguino le urbanizzazioni e gli standard di competenza.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente P.G.T., secondo quanto specificato in questo articolo e nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 300 mq, e fino ai 600 mq devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita di qualunque dimensione non è consentita la

monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

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

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

Le richieste di insediamento e di ampliamento di medie e grandi strutture di vendita sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:

- la compatibilità con il PGT;
- il livello di accessibilità veicolare e pedonale;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;
- la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- che non siano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- che non sia diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;

Il trasferimento di esercizi commerciali di media superficie di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal vigente P.G.T.. a specifica destinazione commerciale compatibile con tale esercizio.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano comunque alle Medie superfici di vendita anche se collocate in altra zona di P.G.T., per quanto non incompatibile con le specifiche norme di zona: in caso di incompatibilità tra quanto previsto dal presente articolo e quello della norma relativa alla zona omogenea di P.G.T.. prevale la prescrizione più restrittiva.

ART. 27. Dotazioni e norme per le attività commerciali

In generale, salvo quanto disposto dai successivi commi, per i singoli insediamenti di carattere commerciale o direzionale, l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche (sedi viarie escluse) pari a mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinati a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della E. n° 765 del 6.8.1967).

Il rilascio di permessi di costruire per nuove superfici da adibire ad attività commerciali a dettaglio in sede fissa, è subordinata alla disponibilità di una superficie da destinarsi a parcheggio pubblico secondo la normativa seguente:

- nelle zone residenziali di risanamento e di ristrutturazione del vecchio centro e nelle zone di completamento B1 e B2, le superfici destinate a parcheggio devono essere reperite nel raggio di 50 mt. dal punto di vendita e la relativa dotazione minima non può essere inferiore a mq. 1,00 ogni mq. di superficie di vendita.
- nella zona residenziale di espansione e nella zona di edilizia economica e popolare, qualora vengano previsti punti di vendita, le aree per parcheggio devono essere previste nell'ambito del piano esecutivo e contigue ai punti di vendita; la relativa dotazione minima, non può essere inferiore a mq. 1,00 per ogni mq. di superficie di vendita per esercizi commerciali isolati di dimensioni inferiori ai 100 mq. e per gli esercizi della tabella XII (Legge 11 giugno 1971 n° 426); a mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita per esercizi commerciali isolati di dimensioni superiori a 100 mq. o aggregati ai sensi del punto b) successivo.

I permessi di costruire per nuove superfici da adibire alle attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono subordinate alle seguenti condizioni:

- a) nella zona residenziale centrale — zona di recupero A — del vecchio centro abitato e nelle zone di completamento B1 e B2, il dimensionamento delle superfici lorde di vendita non potrà essere inferiore ai 30 mq. per punto di vendita. Inoltre dovrà essere subordinato alla disponibilità di una superficie lorda, da destinarsi a magazzini e uffici, non inferiore al 50% della superficie lorda destinata alla vendita, e subordinato alla disponibilità di aree idonee e compatibili allo scarico delle merci.
- b) nella zona residenziale di espansione e nella zona di edilizia economica e popolare, qualora vengano previste attrezzature commerciali fisse, oltre alle precedenti condizioni, al fine di raggiungere l'obiettivo dell'aggregazione spaziale dei punti di vendita, potranno essere rilasciati permessi di costruire che prevedano la predisposizione di punti di vendita a condizione che nel raggio di 50 mt. siano già insediate superfici di vendita o vengano richieste contemporaneamente,

o siano previste nei piani esecutivi concessioni edilizie che prevedano nuove superfici da adibire ad attività commerciali, per una superficie di vendita non inferiore ai 150 mq.

TITOLO V PIANO PAESISTICO COMUNALE**ART. 28. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

1. La Tav. C3 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

2= sensibilità paesistica bassa	Zone edificate miste residenziali e produttive
3= sensibilità paesistica media	Aree centrali, servizi
4= sensibilità paesistica alta	Aree agricole e giardini storici
5= sensibilità paesistica molto alta	Boschi

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle Linee Guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, derivante dalla presenza di elementi specifici, quali fasce boscate, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi, compatibilmente alle norme di zona non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 29. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'art.28, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 30. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' ART. 29.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale (se esistente).
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 31. DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IMPIANTI DI EDIFICI DESTINATI ALLA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

Le norme di cui agli articoli precedenti non si applicano agli edifici e agli impianti destinati alla distribuzione dell'energia elettrica, atteso il preminente interesse pubblico del servizio.

Per dette opere si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 33/79 (art. 9, comma 2°), alla Legge Regionale 51/75, alla Legge Regionale 8/76 e alla Legge Regionale 9/77, che specificano le condizioni alle quali le opere citate debbono essere subordinate.

Si consente inoltre che per le nuove cabine di trasformazione e che per gli ampliamenti di quelle esistenti non siano tassativamente rispettate le distanze dai confini di proprietà prescritta per tutta l'altra confinanza: la misura minima di distacco da detti confini è fissata in ml. 3,00, purché non vengano compromesse le condizioni igieniche e di insolazione di fabbricati ad uso abitativo esistenti nelle adiacenze.

Sono escluse dalla corrente disciplina urbanistica le costruzioni di sostegni per le linee elettriche, salvo l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge sulla materia specifica.

Si precisa che tra le opere di urbanizzazione primaria deve essere inclusa anche la rete di distribuzione dell'energia elettrica in forza al la Legge Statale 847/64.

ART. 32. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C2 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.

2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
3. Nella Tav. C2 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.
4. La Tav. C2 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) aree boscate
 - b) aree verdi e di riequilibrio ecologico ad uso agricolo
 - c) alberi isolati o di pregio
 - d) filari arborei
 - e) edifici di interesse storico
 - f) strade principali
 - g) elettrodotti
 - h) percorsi pedonali e ciclabili esistenti

ART. 33. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 28, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari adulti di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera c) e d), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia e del vigente regolamento del verde privato.

ART. 34. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Ogni richiesta di permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
2. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'ART. 33, deve essere sostituito. In caso di impossibilità alla ripiantumazione in sede, da comprovare e documentare, dovrà necessariamente essere individuata altra area pubblica o privata da destinare allo scopo.
3. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

ART. 35. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo.

2. Nella Tavola C2 sono individuati, con apposito simbolo grafico, gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro come previsti dall'ART. 16 delle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 36. TUTELA IDROGRAFICA

1. Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute all'art. 94 del D.lgs 152/2006. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
2. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto dei pozzi, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

ART. 37. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

1. In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 38. NORMATIVA GEOLOGICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte (cap.13 del Rapporto Illustrativo).