

Comune di Brivio

Provincia di Lecco



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010

Piano delle regole

RP04 Norme Tecniche d'attuazione

(modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento del parere della Provincia)



30 marzo 2011

Arch. Marco Engel, Arch. Valerio Testa con
Dott.ssa Laura Bossi, Dott. Davide Bassi e Arch. Alessandro Isastia

INDICE

Titolo I – Generalità

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 1
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 4
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 8
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 8
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag. 9
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 9
Art. 9	Tutela dell'ambiente e risparmio energetico	pag. 10

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag. 12
Art. 11	Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato	pag. 12
Art. 12	Aree residenziali consolidate: norme generali	pag. 12
Art. 13	Aree A - Centri e complessi edilizi storici	pag. 14
Art. 14	Aree B1 – Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea	pag. 15
Art. 15	Aree B2 - Tessuto residenziale a villini isolati o a schiera e palazzine	pag. 16
Art. 16	Aree B3 - Tessuto a villini al centro dei lotti	pag. 16
Art. 17	Aree C - Lotti di completamento del tessuto residenziale	pag. 16
Art. 18	Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali	pag. 17
Art. 19	Aree D1 - Tessuto edificato produttivo a prevalente destinazione produttiva	pag. 18
Art. 20	Aree D2 - Tessuto edificato produttivo a prevalente destinazione commerciale e terziaria	pag. 19
Art. 21	Arre a verde privato	pag. 20
Art. 22	Aree E1 - Aree Agricole produttive	pag. 20
Art. 23	Aree E2 - Aree Agricole e boschive di salvaguardia paesaggistica e ambientale	pag. 21
Art. 24	Aree di tutela dei corsi d'acqua e varchi ecologici	pag. 22
Art. 25	Aree di interposizione e qualificazione paesaggistica	pag. 22

Titolo III - Attività Commerciali

Art. 26	Inseadimento di attività commerciali	pag. 23
Art. 27	Impianti di distribuzione del carburante	pag. 23
Art. 28	Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag. 24
Art. 29	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag. 24
Art. 30	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag. 24

Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

Art. 31	Parco regionale Adda Nord	pag. 25
Art. 32	Parco Locale del colle di san Genesio	pag. 25
Art. 33	Parco della Bevera	pag. 25
Art. 34	Salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici	pag. 25
Art. 35	Fasce di rispetto	pag. 26
Art. 36	Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali	pag. 26

Titolo V - Norme finali

Art. 37	Salvaguardia dei piani attuativi	pag. 27
Art. 38	Norme per la recinzione delle aree edificabili	pag. 27
Art. 39	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 27
Art. 40	Edifici condonati	pag. 27
Art. 41	Impianti di trasmissione per la telefonia mobile	pag. 28
Art. 42	Valutazione di Incidenza	pag. 28

Appendici

1.	Documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi	pag. 29
2.	Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag. 31
3.	Tutela dell'ambiente e risparmio energetico	pag. 35

Titolo I – Generalità

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole

- 1.1** Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:
- * gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - * le aree destinate all'agricoltura;
 - * le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
 - * le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.2** Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.
- 1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- Tav. RA.01 Uso prevalente dei fabbricati, scala 1/5.000
 - Tav. RA.02 Densità edilizie e altezze degli edifici, scala 1: 5.000
 - Tav. RA.03 Distribuzione delle attività lavorative e commerciali, scala 1:5.000
 - Tav. RA.04 Atlante degli edifici dei nuclei storici, scala 1:1.000

 - Tav. RP.01 Carta della disciplina delle aree, scala 1:5.000
 - Tav. RP.01bis Carta della disciplina delle aree, scala 1:2.000
 - Tav. RP.02 Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici , scala 1:1.000

 - * RP.03 Relazione illustrativa
 - * RP.04 Norme Tecniche di Attuazione
- 1.5** In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
 - b) le tavole di azionamento (RP01 ed RP02);
 - c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
 - d) gli altri elaborati grafici e la Relazione Illustrativa, con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Ai fini dell'applicazione dei parametri riguardanti l'altezza dei fabbricati (H) e le distanze dei fabbricati dai confini (Dc) per quota naturale del terreno si intende il profilo altimetrico dello stesso così come risultante dal rilievo aerofotogrammetrico utilizzato come base per il presente Piano delle Regole.

3.1 **St (mq) - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

La misura della St deve essere documentata in sede di pianificazione attuativa e potrà differire dalle misure indicative riportate nei documenti di PGT.

3.2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3.3 **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, fatte salve le esclusioni di legge.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e cantine, compresi i locali di sgombero ed i relativi spazi di distribuzione, di altezza interna non superiore a m. 2,60, realizzati entro il profilo naturale del terreno oppure, sporgenti dal piano originario del terreno non più di m 0,50;
- c) spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- a) le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- b) le superfici dei piani interrati destinati ad autorimessa di altezza interna non superiore a m. 2.60;
- c) le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- d) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- e) depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,60.
- f) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che non prevedano permanenza di persone e che abbiano una estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati. Rientrano nel calcolo della SLP le superfici che prevedano permanenza di persone o risultino eccedenti il 20%.

3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80 e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza.

3.3.4 Ascensori

Negli edifici pluripiano, realizzati successivamente all'approvazione del PGT e composti da più appartamenti, la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie degli ascensori e pianerotoli di sbarco ai diversi piani.

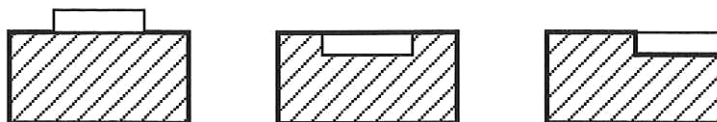
3.4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non rientrano nel calcolo della Sc purché l'estradosso del solaio di copertura sia a quota -0.30 m rispetto al piano originale del terreno.

Sono escluse dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,20, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione coi fabbricati poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di
 * m. 1,20 per la residenza;
 * m. 2,50 per le attività industriali, artigianali, commerciali.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.
- Gli aggetti e le tettoie eccedenti le dimensioni sopra indicate vengono calcolate interamente nella verifica della Sc.

3.5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

3.6 **V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza. Tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dalla destinazione d'uso e dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

3.7 **H (ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del profilo naturale del terreno corrispondente al sedime del fabbricato erigendo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Per le aree residenziali, ai fini della determinazione dello sviluppo in altezza dei fabbricati, al parametro dell'altezza massima (H) è associato il parametro del numero massimo di piani abitabili fuori terra.

3.8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra il fabbricato, indipendentemente dal fatto che sia abitabile o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il confine stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e le parti sporgenti dal profilo naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,20, e detti riferimenti.

Sono fatte salve le disposizioni della legge 115/08.

3.8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

3.8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio, sia per la parte interrata, sia per quella sporgente dalla quota 0,00, dal confine delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul confine stradale è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

3.9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

3.10 It (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.12 If (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

Art. 4 Destinazioni d'uso

4.1 Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

- 4.3** E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
- 4.4** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Le definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
-------------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Attività manifatturiere del settore secondario o a queste assimilabili. Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 20% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
--	---

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
---------------	--

Gf 2.2	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
---------------	---

Gf 2.3	Attività logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
---------------	---

Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
---------------	---

Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
---------------	---

Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
---------------	---

Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
Settore terziario	

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf 3.1	Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
---------------	--

Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e ≤ 500 mq
---------------	---

Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq
---------------	---

Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
---------------	---

Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, attrezzature per il tempo libero
Pubblici esercizi	

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf4 le seguenti attività:

Gf 4.1	Bar, ristoranti e locali di intrattenimento e svago.
---------------	--

Gf 4.2	Attrezzature private di carattere ludico e sportivo, di qualunque genere e disciplina, con o senza accesso di spettatori, anche convenzionate per l'uso pubblico.
---------------	---

Gf 5	Commercio al dettaglio.
Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
---------------	--

Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS1 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	--

Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
---------------	--

Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
---------------	---

Gf 6	Attività del settore primario (agricoltura):
Agricoltura	attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005

4.5 Modifiche di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alla disciplina igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 5 Aree di pertinenza

- 5.1** Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.
- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, anche in caso di frazionamento non dovranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4** È consentito il trasferimento dei diritti edificatori da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente con identica classificazione urbanistica e funzionale. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
- 5.5** Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. L'atto dovrà essere allegato in bozza alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 6 Parcheggi di pertinenza

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89. Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3, come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2** Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:
- * sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
 - * all'interno e all'esterno del lotto asservito;
 - * nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.

- 6.3** Una quota dei parcheggi pertinenziali pari a:
* almeno un posto auto per ciascun alloggio;
* almeno il 15% della dotazione obbligatoria per le altre destinazioni d'uso;
dovrà essere realizzata all'esterno delle recinzioni dei lotti, direttamente affacciata sullo spazio pubblico. Si intende per "posto auto" una superficie di almeno m. 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto degli spazi di manovra.
- 6.4** La dotazione di parcheggi pertinenziali è obbligatoria anche per le attrezzature private di uso pubblico ed in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.
- 6.5** Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.
Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.
- 6.6** Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere gli obblighi sopra enunciati, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali potrà essere sostituita dal versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, la definizione degli interventi che coinvolgono gli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è ulteriormente specificata come segue.

7.1 Ristrutturazione conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato. Nel contesto di tali interventi devono altresì essere eliminati i volumi aggiunti impropriamente all'esterno del fabbricato originario.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato.

7.2 Ristrutturazione sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

7.3 Nuova edificazione a integrazione di edifici esistenti

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti, per le sole parti aggiunte, come interventi di nuova edificazione.

Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- * Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- * Piani attuativi.

8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 14.

8.3.2 Per l'edificazione all'interno dei comparti di piano attuativo individuati dal presente Piano delle Regole si applicano i parametri e gli indici stabiliti distintamente per ciascun comparto nelle schede contenute nell'Allegato I alle presenti NTA.

8.3.3 È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

8.4 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento

Nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di impianti produttivi dismessi o alla trasformazione di aree parzialmente residenziali di particolare complessità per la loro localizzazione o per gli obiettivi della trasformazione.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * recupero e bonifica delle aree marginali o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi.

Le condizioni per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati e per la determinazione della capacità edificatoria sono riportate nei “**Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII**” prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 2), ove è anche elencata la documentazione da produrre a corredo dei PII stessi.

8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

Art. 9 Tutela dell'ambiente e risparmio energetico

9.1 Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

9.2 Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

- 9.3** Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di orientare gli interventi soggetti a procedura abilitativa al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali.
- 9.4** In generale in tutti gli interventi soggetti al rilascio di titolo abilitativo saranno osservate le indicazioni finalizzate ad orientare gli interventi stessi al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali, contenute in Appendice alle presenti Norme (Appendice 3).

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

- 10.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
- Area A - Centri e complessi edilizi storici
 - Aree B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea
 - Aree B2 - Tessuto residenziale a villini a schiera e palazzine
 - Aree B3 - Tessuto a villini al centro dei lotti o a schiera
 - Aree C - Lotti di completamento del tessuto residenziale
 - Aree D1 - Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva
 - Aree D2 - Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria
- 10.2** Per ognuna delle zone sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 11 Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato

- 11.1 Salvaguardia delle SLP esistenti**
Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di sostituzione degli edifici esistenti tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione:
- * degli edifici oggetto di condono edilizio;
 - * degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.
 - * delle trasformazioni di destinazione d'uso dei fabbricati accompagnata dalla trasformazione del tipo edilizio, come nel caso della sostituzione di un fabbricato a "capannone" con riedificazione di un edificio a palazzina o a stecca residenziale.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona.
In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.
- 11.2 Ampliamenti e sopralzi**
Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della SLP ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 12 Aree residenziali consolidate: norme generali

- 12.1 Definizione**
Sono le aree A, B e C del tessuto consolidato, occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, identificate nelle tavole del Piano delle Regole.
- 12.2 Obiettivi**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
- * la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
 - * l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
 - * il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
 - * il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.
- Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti.
- 12.3 Destinazioni d'uso**
La destinazione d'uso principale delle aree A, B e C è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4.1).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4);

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 26.

12.4 Accessibilità dei lotti residenziali

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere dimostrata l'adeguata accessibilità al lotto di intervento garantita da viabilità pubblica esistente o da diritti di accesso attraverso le proprietà confinanti. L'assenza di adeguate condizioni di accessibilità è condizione ostativa al perfezionamento della procedura abilitativa, salvo il caso di permesso di costruire convenzionato nel quale sia contemplata la realizzazione di una adeguata viabilità di accesso al lotto da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico.

12.5 Volumi accessori

La realizzazione delle autorimesse private è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza non superi l'altezza della recinzione ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrata.

12.6 Salvaguardia del verde privato

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente il progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

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 e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

12.7 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni dei gruppi funzionali Gf 3, Gf 4 e Gf 5, con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali secondo le disposizioni contenute all'art. 6.4 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso.

12.8 Aree di interposizione

Negli interventi di nuova edificazione in aree confinanti con gli insediamenti produttivi deve essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà documentata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini (ASL e ARPA) per il parere di competenza ed assoggettata alla valutazione delle competenti commissioni comunali.

12.9 Edifici di interesse ambientale identitario

Nelle tavole di piano sono individuati gli edifici di particolare interesse ambientale non ricadenti all'interno delle aree classificate come "Centri e complessi edilizi storici" disciplinate al successivo art. 13.

Detti edifici potranno essere oggetto unicamente di interventi che non eccedano la categoria della "Ristrutturazione conservativa", come disciplinata al precedente art. 7.1.

Art. 13 Aree A - Centri e complessi edilizi storici**13.1 Definizione**

Comprende i centri storici di Brivio e Beverate, i nuclei di antica formazione di Foppaluera, Toffo, Vaccarezza ed altri complessi edilizi di origine storica.

Le aree comprese all'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione, come rappresentati nella tavola RP.01 sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

13.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal piano sono:

- * la valorizzazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- * la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei nuclei storici;
- * il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- * il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

13.3 Modalità di intervento

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici come individuate nelle tavole di piano.

categoria	vincoli	tipo di intervento
a) Edifici di particolare pregio.	Conservazione integrale.	Restauro
b) Edifici di impianto storico	Conservazione dell'involucro esterno e della sua architettura	Ristrutturazione conservativa
c) Edifici di impianto storico parzialmente trasformati	Conservazione del sedime e della sagoma	Ristrutturazione sostitutiva
d) Edifici rustici di impianto storico.	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili
e) Altri edifici	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e nuova costruzione
f) Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione.	Nessuno	Demolizione e nuova costruzione senza mutamento della destinazione d'uso

13.4 Capacità volumetrica

L'edificabilità ammessa è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola.

La verifica dell'esistente si effettua misurando la SLP edificata, con le modalità e le esclusioni specificate all'art. 3.3 delle presenti norme.

13.5 Procedura

Tutti gli interventi descritti al precedente paragrafo 13.3 sono assentiti con titolo abilitativo semplice.ù

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per:

- * gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici non utilizzati di SLP complessiva esistente maggiore o uguale a mq 350, ivi compresi i rustici di origine agricola;
- * gli interventi su ambiti perimetrati ed assoggettati a Piano di Recupero ai sensi art. 27 della legge 457/78, per iniziativa pubblica o su proposta degli operatori privati.

Nelle tavole di piano (RP01 ed RP02) è individuato il comparto assoggettato a Piano di Recupero per la realizzazione della piazza di Beverate. A detto comparto si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

Interventi consentiti:	demolizione e ricostruzione
SLP assegnata:	mq 1.100
Altezza massima dei fabbricati:	riferimento alle linee di gronda e di colmo dei fabbricati adiacenti con un massimo di m. 11,00 al colmo.
Allineamento dei fabbricati:	in continuità con le cortine esistenti
Utilità pubbliche attese:	cessione gratuita al Comune dell'area individuata dal Piano dei Servizi per la realizzazione della piazza centrale di Beverate.

13.6 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a rilascio di permesso di costruire convenzionato. In particolare sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi che prevedano l'innalzamento delle quote di gronda.

13.7 Altezza dei fabbricati

Ferma restando la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, disciplinata al punto 13.6, l'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A non deve superare l'altezza dei fabbricati esistenti.

13.8 Giardini e spazi aperti di pregio

Nella Tav. RP02 sono individuati i giardini privati e gli spazi ineditati che costituiscono una componente importante dell'ambiente del centro e devono pertanto essere conservate nello stato attuale.

13.9 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

13.10 Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici". La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

13.11 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo quanto indicativamente illustrato nel "Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici".

13.12 Salvaguardia archeologica

Per tutti gli interventi da eseguire all'interno dei centri storici che comportano scavi per una profondità superiore a m. 1,00, i progetti dovranno essere accompagnati da una valutazione del rischio archeologico. La data di inizio dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

Art. 14 Aree B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea

14.1 Definizione

Le aree B1 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato caratterizzate dalla presenza di edifici in linea ed in generale di fabbricati residenziali di dimensioni maggiori.

14.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq

- Rc** = 40%
H = m 10,00 - 3 piani fuori terra
Dc = H/2 - minimo m 5
Df = H - minimo m 10
Ds = m 5

Art. 15 Aree B2 - Tessuto residenziale a villini a schiera e palazzine

- 15.1 Definizione**
Le aree B2 comprendono le parti edificate prevalentemente in serie aperta edifici a palazzine o villini, in alcuni casi organizzati a schiera.
- 15.2 Indici e parametri**
L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Uf = 0,35 mq/mq
Rc = 30%
H = m 7,50 - 2 piani fuori terra
Dc = H/2 - minimo m 5
Df = H - minimo m 10
Ds = m 5

Art. 16 Aree B3 - Tessuto a villini al centro dei lotti o a schiera

- 16.1 Definizione**
Le aree B3 comprendono le parti edificate prevalentemente a villini isolati disposti al centro di lotti sistemati a giardino.
- 16.2 Indici e parametri**
L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Uf = 0,20 mq/mq
Rc = 30%
H = m 7,00 - 2 piani fuori terra
Dc = H/2 - minimo m 5
Df = H - minimo m 10
Ds = m 5

Art. 17- Aree C - Lotti di completamento del tessuto residenziale

- 17.1 Definizione**
Le aree C comprendono superfici prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione, della collocazione nel paesaggio urbano o della necessità di adeguamento della dotazione infrastrutturale.
- 17.2 Indici e parametri**
Sono definiti separatamente per ciascun comparto di piano attuativo individuato nella Tav. RP01 come indicati nel seguente prospetto:

Area C1

Si confermano i parametri e gli indici utilizzati per la redazione del piano attuativo approvato con Delib. C.C. n° 44. del 24 giugno 2010

Area C2

Ut = 0,20 mq/mq
Rc = 30%
H = m 7,00 - 2 piani fuori terra

Area C4

Si confermano i parametri e gli indici utilizzati per la redazione del piano attuativo approvato con Delib. C.C. n° 59. del 17 settembre 2010

Area C5

Ut = 0,30 mq/mq
Rc = 30%
H = m 10,00 - 3 piani fuori terra

Dc	= H/2 - minimo m 5
Df	= H - minimo m 10
Ds	= m 5

Dc	= H/2 - minimo m 5
Df	= H - minimo m 10
Ds	= m 5

Area C3

Ut	= 0,30 mq/mq
Rc	= 30%
H	= m 7,00 - 2 piani fuori terra
Dc	= H/2 - minimo m 5
Df	= H - minimo m 10
Ds	= m 5

17.3 Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi è subordinata a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato secondo quanto specificato di seguito.

- Per i comparti dotati di accessibilità dalla viabilità pubblica e delle altre urbanizzazioni primarie e pertanto di agevole attuazione, gli interventi saranno assentiti con permesso di costruire convenzionato rilasciato anche per parti dell'area perimetrata.
- Per i comparti la cui accessibilità è condizionata alla realizzazione di nuove strade pubbliche o che necessitano di altri interventi di completamento delle reti infrastrutturali, gli interventi sono assentiti previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

17.4 Condizioni di ammissibilità della procedura del permesso di costruire convenzionato

I permessi di costruire convenzionati dovranno in ogni caso rispondere alle seguenti condizioni di ammissibilità:

- * le aree oggetto di ciascun permesso di costruire convenzionato dovranno essere dotate di idonea accessibilità ed essere raggiunte da tutti i necessari servizi di rete o dovrà esserne prevista la realizzazione nel contesto dell'intervento;
- * l'attuazione degli interventi edilizi non dovrà compromettere l'edificabilità delle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano;
- * le aree eventualmente cedute al Comune per servizi e spazi pubblici e le opere pubbliche realizzate nel contesto dell'attuazione di ciascun intervento dovranno risultare pienamente fruibili anche in pendenza dell'attuazione delle previsioni edificatorie sulle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano.

L'elenco dei documenti da produrre a corredo dei piani attuativi è contenuto nell'Appendice 1 alle presenti Norme.

Art. 18 Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali

18.1 Definizione

Sono le aree del tessuto produttivo consolidato nel quale sono previsti interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

18.2 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate per ciascuna area negli articoli che seguono, sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

18.3 Modalità di intervento

Gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti, sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario assegnato a ciascuna area. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

18.4 Destinazioni d'uso

Fatte salve le norme specifiche per le singole aree, è esclusa dalle aree produttive la destinazione residenziale (Gf 1), con l'eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'art. 4 (definizione del gruppo funzionale Gf 2), la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva;

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti dalle lavorazioni delle attività produttive insediate.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 26 e seguenti.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- * a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- * a uffici o altre attività terziarie.

18.5 Mitigazioni

Indipendentemente da quanto disposto all'art. 25 delle presenti Norme, nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano le dimensioni e la geometria dei lotti.

18.6 Aree per depositi all'aperto

In connessione con gli insediamenti produttivi esistenti sono individuate aree per depositi all'aperto funzionali all'attività lavorativa.

Dette aree sono inedificabili. Vi sono consentiti esclusivamente gli interventi necessari ad adeguare le aree alle prescrizioni rivolte alla salvaguardia dell'ambiente e della salute pubblica dettate dagli organismi istituzionalmente preposti purché non comportino la realizzazione di nuova SLP o nuova superficie coperta.

Il confine fra le aree per depositi all'aperto e le aree destinate alle attività produttive (D1 e D2) non è da assumere come riferimento ai fini dell'applicazione del parametro Dc (Distanza dai confini).

Art. 19 Aree D1 - Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva

19.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi manifatturieri.

19.2 Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3) e quelle di pubblico esercizio (Gf 4).

La destinazione esclusa è la residenza (Gf 1).

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 26 e seguenti.

19.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso in cui la parte destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

19.4 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,40 mq/mq

Rc = 50%

H = m 10,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di servizi mancanti (spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

Art. 20 Aree D2 - Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria

20.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie a produzione industriale-artigianale, commercio, strutture ricettive.

20.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D2 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2).

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

La destinazione esclusa è la residenza (Gf 1).

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 26 e seguenti.

20.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf = 0,40 mq/mq

Rc = 50%

H = m 9,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

20.4 Modalità di attuazione

È fatto obbligo di piano attuativo per tutti gli interventi comportanti la riorganizzazione di lotti aventi una Sf maggiore o uguale a mq 5.000, anche quando detti interventi siano classificati come di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 27 della LR 12/05.

È sempre obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

20.5 Area per attrezzature private per il tempo libero di uso e interesse pubblico

Nella tavola di Piano RP01 è individuata l'area collocata sulla via Como, contraddistinta dalla sigla "Dpa", destinata ad accogliere attrezzature sportive private di uso e interesse pubblico, del gruppo funzionale Gf 4.2. Oltre a dette attrezzature vi è consentita la realizzazione di una singola media struttura di vendita del gruppo funzionale Gf 5.3 con le relative pertinenze le quali non dovranno risultare più estese della superficie di vendita (Sv).

L'area è assoggettata alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto perimetrato al quale si applicano le disposizioni riportate nel prospetto che segue:

Ut	= 0,40 mq/mq, per le attività del gruppo funzionale Gf 5.3 e per le ulteriori attività compatibili, con esclusione delle attrezzature di uso e interesse pubblico, che non devono essere considerate nella verifica dell'edificabilità di progetto.
Rc	= 50% per tutte le edificazioni previste, comprese quelle che non incidono sulla verifica dell'edificabilità
H	= m 10,00; sono consentite altezze maggiori per i soli edifici destinati alle attrezzature sportive
Dc	= H/2 - minimo m 5
Df	= H - minimo m 10
Ds	= m 5

L'attuazione del comparto potrà avvenire anche tramite la presentazione di un Programma Integrato di intervento finalizzato a disciplinare la realizzazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico previste nell'area. Detto PII sarà considerato in variante al Piano delle Regole ove preveda una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione di un indice massimo pari a $Ut = 0,50$ mq/mq.

Art. 21 Aree a verde privato

Sono i lotti di maggiore estensione di pertinenza di ville isolate nel verde ed in generale le aree di pertinenza di fabbricati residenziali o produttivi da conservare a verde per il loro valore paesaggistico, delle quali si dispone la conservazione.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a:

$Ut = 0,01$ mq/mq

Ove la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice risultasse superiore alla SLP già edificata, la nuova SLP potrà essere realizzata tramite l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

Nelle aree a verde privato è inoltre consentita la realizzazione delle strutture abitualmente presenti nei giardini privati quali pergolati, gazebi, piscine scoperte.

Il confine fra queste aree e le altre aree destinate all'edificazione non è da assumere come riferimento ai fini dell'applicazione del parametro Dc (Distanza dai confini).

Art. 22 Aree E1 - Aree agricole produttive

22.1 Definizione

Le aree agricole produttive corrispondono alle aree di pianura stabilmente coltivate attorno al corso della roggia Bevera.

22.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

22.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

In generale le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nell'ambito dei complessi rurali esistenti o in adiacenza a questi evitando di collocare i nuovi fabbricati in posizione isolata nella campagna.

Al fine di promuovere la manutenzione dei fondi agricoli da parte di coltivatori non professionali è altresì consentita la realizzazione da parte di questi soggetti di capanni o comunque costruzioni in legno di carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, nonché il mantenimento di quelli esistenti, purché detti manufatti non eccedano una superficie coperta (Sc) di mq 9 e non superino l'altezza netta interna di m 2,10. L'installazione dei capanni è comunque subordinata alla verifica della salvaguardia dei valori paesaggistici identificati nella Tav. DA09 (Carta condivisa del paesaggio) ed in particolare delle aree sommitali, ed è subordinata al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici residenziali ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, non connessi all'esercizio dell'attività agricola, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 10% della SLP esistente, fino ad un massimo di 35 mq, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. Detta facoltà di ampliamento "una tantum" non si applica ai fabbricati che hanno già usufruito di analoga facoltà concessa in forza delle disposizioni contenute nel PRG '97.

22.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
- * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;
- * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

22.6 Aree boscate

Ai boschi e alle alberature ricadenti all'interno delle presenti aree riconosciute dal Piano di Indirizzo Forestale si applicano le disposizioni da detto Piano.

Art. 23 Aree E2 - Aree agricole e boschive di salvaguardia paesaggistica e ambientale
--

23.1 Definizione

Le aree agricole e boschive di di salvaguardia paesaggistica e ambientale corrispondono alle parti territorio caratterizzate dalle maggiori pendenze o ondulazioni, coperte da boschi o coltivate.

23.2 Destinazioni d'uso

La destinazione di queste aree è l'attività agricola e forestale (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

23.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

In ragione delle prevalenti finalità della salvaguardia paesaggistica ed ambientale, non è consentita in questa zona la realizzazione di nuove residenze e nuove edificazioni di qualunque genere funzionali alla conduzione agricola, comprese le serre, ferma restando la facoltà della conservazione e dell'eventuale recupero dei fabbricati esistenti alla data di prima adozione del presente Piano delle Regole.

Le residenze, comprese quelle dei conduttori agricoli, potranno essere realizzate esclusivamente alle seguenti condizioni:

- * trasferendo la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti nelle "Aree E1";
- * tramite l'ampliamento delle edificazioni esistenti.

Al fine di promuovere la manutenzione dei fondi agricoli da parte di coltivatori non professionali è altresì consentita la realizzazione da parte di questi soggetti di capanni o comunque costruzioni in legno di carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, nonché il mantenimento di quelli esistenti, purché detti manufatti non eccedano una superficie coperta (Sc) di mq 9 e non superiori l'altezza netta interna di m 2,10. L'installazione dei capanno è comunque subordinata alla verifica della salvaguardia dei valori paesaggistici identificati nella Tav. DA09 (Carta condivisa del paesaggio) ed in particolare delle aree sommitali, ed è subordinata al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

23.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 10% della SLP esistente, fino ad un massimo di 35 mq, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. Detta facoltà di ampliamento "una tantum" non si applica ai fabbricati che hanno già usufruito di analoga facoltà concessa in forza delle disposizioni contenute nel PRG '97.

23.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In tutte le aree agricole e boschive di collina valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * deve essere salvaguardato l'andamento attuale dei terreni, salva la facoltà di ripristino dei terrazzamenti;
- * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno costruite in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

23.6 Aree boscate

Ai boschi e alle alberature ricadenti all'interno delle presenti aree riconosciute dal Piano di Indirizzo Forestale si applicano le disposizioni da detto Piano.

Art. 24 Aree di tutela dei corsi d'acqua e varchi ecologici

Sono le aree destinate alla conservazione ed alla riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interne o adiacenti il tessuto edilizio consolidato e le aree da mantenere inedificate per garantire la continuità dei corridoi ecologici.

24.1 Le aree di tutela dei corsi d'acqua sono destinate alla ricostituzione della vegetazione, alla realizzazione delle eventuali opere di ingegneria naturalistica disposte o autorizzate dall'autorità competente, alla sistemazione di percorsi pubblici, pedonali o ciclistici, e spazi di sosta e di osservazione, sulla base di progetti unitari di intervento anche finalizzati all'acquisizione pubblica di tali aree o di loro parti.

24.2 Le aree dei varchi sono necessarie a garantire la continuità ecologica e paesaggistica delle aree inedificate. Detti spazi sono qualificati come varchi della rete ecologica locale e tutelati quali "aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05. Le aree così individuate sono inedificabili. La capacità edificatoria a fini agricoli assegnata a queste aree in quanto disciplinate dall'art. 22 delle presenti norme, potrà essere sfruttata sulla restante parte della superficie aziendale secondo la disciplina contenuta nella stesso articolo.

La finalità dell'interesse pubblico si consegue in entrambi i casi mediante l'attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e si esplica mediante la gestione delle aree sistemate, senza che ciò comporti l'acquisizione dell'area da parte del Comune e la sua apertura alla frequentazione pubblica.

Art. 25 Aree di interposizione e qualificazione paesaggistica

Sono le aree finalizzate a separare insediamenti residenziali e produttivi o a garantire il corretto inserimento paesaggistico degli insediamenti recenti o dei nuclei storici.

Dette aree sono inedificabili e dovranno essere sistemate e mantenute a verde dai privati proprietari.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a:

$$Ut = 0,01 \text{ mq/mq}$$

Detta capacità potrà essere realizzata sulla restante parte dei lotti interessati o sui lotti adiacenti, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice attribuito a questi ultimi, purché nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalle presenti Norme.

Per lo sfruttamento della capacità edificatoria il richiedente il titolo abilitativo dovrà produrre, unitamente alla documentazione di progetto, un atto unilaterale d'obbligo col quale si impegna alla realizzazione delle opere a verde di mitigazione e inserimento paesaggistico.

Salva la realizzazione di recinzioni e degli eventuali manufatti di protezione dell'accesso alle proprietà, le aree di interposizione sono inedificabili. Il confine fra queste aree e le aree destinate all'edificazione non è da assumere come riferimento ai fini dell'applicazione del parametro Dc (Distanza dai confini).

Titolo III – Attività Commerciali

Art. 26 Inseediamento di attività commerciali

26.1 L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato (VIC), sia alimentari che non alimentari. Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, ove è consentito dalle presenti norme l'insediamento di strutture di maggiore dimensione è sempre consentito anche l'insediamento di strutture di dimensione inferiore.

L'indicazione delle tipologie commerciali insediabili nelle aree del tessuto consolidato è contenuta nelle disposizioni dettate dalle presenti norme per ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

Area	Descrizione	Attività ammessa
A	Centri e complessi edilizi storici	VIC
B1	Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea	VIC
B2	Tessuto residenziale a villini isolati o a schiera e palazzine	VIC
B3	Tessuto a villini al centro dei lotti	VIC
C	Lotti di completamento del tessuto residenziale	VIC
D1	Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva	VIC e MS1 non alimentari
D2	Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria	VIC e MS1 non alimentari

Il Piano delle Regole prevede la possibilità di realizzare una nuova media struttura di vendita di secondo livello (MS2), non alimentare, nel comparto indicato all'art. 20.5 delle presenti Norme.

Il Piano riconosce inoltre la grande struttura di vendita (GS) esistente in via Como. Ferma restando la destinazione urbanistica della zona, la presenza della grande struttura non viene confermata dal Piano in ragione dell'inadeguatezza delle condizioni di accessibilità e della dotazione di aree di parcheggio. Alla cessazione dell'attività in essere questa non potrà essere sostituita da una nuova grande struttura di vendita.

26.2 Modalità di intervento

La realizzazione di nuove medie strutture di vendita è sempre soggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo, finalizzato a dimostrare il corretto inserimento urbanistico della nuova struttura e l'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche.

26.3 Medie strutture esistenti

E' facoltà delle medie strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi negli ambiti di trasformazione, compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale massimo del Gruppo funzionale di appartenenza.

25.4 Coordinamento con la disciplina del PTCP

L'insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2) dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni ed alle condizioni stabilite dal PTCP.

Art. 27 Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 2.6) sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione degli edifici per le attività delle stazioni di servizio e le altre attività di vendita a questi eventualmente connesse dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP

Rc = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori

H = m 8,00

Art. 28 Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

La dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico in connessione con la realizzazione delle nuove attività commerciali è disposta dal Piano dei Servizi nella misura del 100% della SLP per le strutture di media superficie (MS1, MS2), di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Il Piano dei Servizi disciplina altresì le modalità di reperimento di dette aree, la facoltà di monetizzazione delle stesse ed il dimensionamento delle aree per servizi in risposta all'eventuale maggior fabbisogno generato dai mutamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'insediamento di nuove medie strutture di vendita.

Art. 29 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

29.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, in modo da non compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

29.2 Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

29.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 30 Contestualità tra le procedure urbanistiche e quelle amministrative e commerciali

L'approvazione dei piani attuativi al cui interno è contemplata la realizzazione di una struttura di vendita con oltre 150 mq di SV, ossia di una media struttura di primo o secondo livello (MS1, MS2), non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; nell'ambito di tale procedura, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale sarà limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo ovvero dal termine fissato nella convenzione stessa.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato.

Titolo IV – Vincoli e salvaguardie

Art. 31 Parco Adda Nord

31.1 Parco regionale Adda Nord

Nelle tavole di piano é riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Regionale Adda Nord.

A dette aree sterne si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme.

In considerazione dell'eccezionale valore delle aree comprese nel territorio comunale, a specificazione di dette disposizioni a tutte le aree collocate in sponda destra orografica, non diversamente classificate dal PGT, si applica la disciplina dettata all'art. 23 delle presenti norme.

31.2 Parco Naturale Adda Nord

Nelle tavole di piano é riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Naturale Adda Nord, istituito con LR 35/2004. A dette aree si applica la disciplina dettata agli artt. 66 e 67 della LR 16/2007.

32.3 Sito di Importanza Comunitaria della "Palude di Brivio"

Nelle tavole di piano é riportato il perimetro del sito di Importanza Comunitaria della "Palude di Brivio", ricadente all'interno del Parco Adda Nord e coincidente con la riserva naturale individuata dal PTC del Parco.

Art. 32 Parco locale del colle di San Genesio

Nella tavola di piano (RP01) é individuato il perimetro del Parco del San Genesio, da istituire quale parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83, finalizzato alla conservazione e qualificazione del territorio montano e della sua agricoltura ed alla realizzazione di un sistema di itinerari ed attrezzature per la fruizione pubblica.

Nell'area perimetrata, alle aree individuate come "Aree E2 - Aree agricole e boschive di salvaguardia paesaggistica e ambientale" si applicano, oltre alle disposizioni dettate al precedente art. 23, le seguenti più specifiche disposizioni di salvaguardia:

- * é vietata la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle a verde;
- * é vietato l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi e di percorsi tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- * l'apertura di nuove strade é consentita solamente ove queste siano indispensabili all'esercizio dell'attività silviculturale o alla realizzazione di interventi di consolidamento idrogeologico;
- * le strade ed i sentieri esistenti e liberamente percorribili alla data di adozione del presente PGT non potranno essere interrotti né deviati e dovrà esserne garantita la percorribilità;
- * é vietata la rimodellazione dei terrazzamenti esistenti salvo che questa sia dettata da esigenze straordinarie di salvaguardia della stabilità delle falde.

Alle aree del tessuto urbano consolidato ricadenti all'interno del perimetro si applica la disciplina di zona dettata dal presente Piano delle Regole fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione del parco.

Art. 33 Parco della Bevera

Nella tavola di piano (RP01) é individuata l'area di salvaguardia del territorio agricolo lungo le sponde della roggia Bevera. L'individuazione è finalizzata alla realizzazione delle infrastrutture del futuro parco ed in particolare delle aree per la sosta ed il transito di pedoni e ciclisti, come specificato nel Piano dei Servizi. Le aree comprese all'interno di detta fascia sono inedificabili.

Art. 34 Salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici

I progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio dovranno uniformarsi alle segnalazioni di valore paesaggistico, storico e culturale contenute nei seguenti elaborati:

- * tavole del Documento di Piano: DA02 - Vincoli ambientali e monumentali
DA09 - Carta condivisa del paesaggio
- * Carta tematica dei beni culturali, approvata dal Consiglio Comunale con Delib. n 42 del 29/11/2005.

La salvaguardia dei valori segnalati ed in particolare i provvedimenti assunti per la conservazione dei beni culturali censiti nel Catalogo sopra citato, dovranno essere adeguatamente documentate negli elaborati prodotti per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Art. 35 Fasce di rispetto

35.1 Le fasce di rispetto e i vincoli agenti sul territorio sono indicativamente rappresentate nelle tavole di Piano (DA02 e DA03).

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove dette fasce siano comprese entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle aree di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta area, in area limitrofa.

35.2 Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Le superfici comprese in area di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati all'art. 26 delle presenti norme.

35.3 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

35.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nella tavola DA03 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

35.5 Fascia di rispetto dei metanodotti

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono disciplinate dalla normativa tecnica di sicurezza contenuta nel DM 17 aprile 2008 e riportate negli atti di servitù di metanodotto.

35.6 Fascia di rispetto dagli allevamenti

Le fasce di rispetto dagli allevamenti sono disciplinate dal Regolamento Locale di Igiene.

Art. 36 Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.

Titolo V – Norme finali

Art. 37 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati o adottati prima dell'entrata in vigore del presente PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo.

Art. 38 Norme per la recinzione delle aree edificabili e delle aree agricole

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

- 38.1 Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- * nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;
 - * in generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m 1,0 con soprastante cancellata o griglia metallica, fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di m 2,00.
- Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.
- 38.2 Le recinzioni consentite nelle aree agricole ai sensi dei precedenti artt. 22.5 e 23.5 dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- * altezza massima dal suolo non superiore a m. 1,50;
 - * costruzione in paletti di legno o metallo e rete metallica occultata da elementi vegetali, senza muretto di basamento; inoltre la rete metallica dovrà rimanere sollevata dal terreno per una altezza di almeno cm 15;
 - * estensione massima della superficie recintata non superiore a mq 3.000.

Art. 39 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarli.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 40 Edifici condonati

Sugli edifici interamente condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti dal RE per le pareti finestrate.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere rispettati gli indici ed i parametri dettati dalle presenti norme per ciascuna area.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree ricadenti all'interno del Parco Regionale Adda Nord.

Art. 41 Impianti di trasmissione per la telefonia mobile

Gli impianti di trasmissione per la telefonia mobile presenti nel territorio comunale sono indicati con apposito segno grafico nelle tavole di piano (Tav. DA03). L'installazione di nuovi impianti è ammessa solo sulla struttura già esistente.

Art. 42 Valutazione di Incidenza

E' inoltre fatto obbligo di sottoporre a verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza eventuali interventi che per tipologia, localizzazione ed entità potrebbero determinare effetti sul Sito di Importanza Comunitaria Palude di Brivio.

Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

La documentazione dovrà essere inoltre corredata da una ricognizione speditiva del contesto, consistente nella redazione di un elaborato che documenti fotograficamente e cartograficamente lo stato dei luoghi per un intorno variabile da metri 100 a metri 300, in funzione inversa della densità edilizia.

Entro tale contesto il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo, al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.

- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

Criteria di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata sono indicati all'art. 8.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e riguardano:

- * recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi.

Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e nel Piano dei servizi.

2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, richiamati nel paragrafo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di detto piano.

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- * le zone individuate come aree agricole, di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e di qualificazione paesaggistica;
- * i comparti di piano attuativo vigente e non esaurito, per i quali continuano a valere le condizioni contenute nelle relative convenzioni, così come disposto dalle NTA del Piano delle Regole (Art. 34);
- * gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

- a) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
- c) Costruzione o integrazione del sistema del verde e degli spazi pubblici, di carattere sia urbano che territoriale.
Riguarda la realizzazione del parco della Bevera e del sistema delle passeggiate, ma potrebbe riguardare anche interventi di carattere estensivo, volti a riqualificare in generale lo spazio pubblico della città.
- c) Realizzazione di alloggi per finalità sociali.
Riguarda la costruzione di alloggi, da cedere in affitto o assegnare in proprietà, per le fasce sociali più deboli.

- d) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità degli spazi urbani delle aree residenziali vicine.
- e) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.
- f) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.
Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, anche in strutture apposite, in particolare nell'area centrale.
- g) Realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici.
- h) Promozione del risparmio energetico attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, il che non esclude che riguardino aree di ridotte dimensioni. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura ed all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
- b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
- c) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi simili delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- * agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- * all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 2.2;
- * alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

Al solo scopo di orientare le scelte iniziali di dimensionamento dei PII per l'avvio del processo negoziale, si propone come riferimento un indice di edificabilità territoriale :

$I_t = 0,15 \text{ mq/mq}$

da verificare ed incrementare motivatamente, con procedimento analogo a quello adottato per gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano.

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

- a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.
- b) Cessione di aree esterne ai PII e monetizzazioni
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo dal Consiglio Comunale.

3. Documentazione minima da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1/5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovramunicipali.
La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
2. Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, anche queste georeferenziate, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
3. Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.

5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
6. Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
7. Documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
8. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - * descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - * dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - * analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
 - * analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - * valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - * descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità;
9. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzi in particolare:
 - * il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - * il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

Tutela dell'ambiente e risparmio energetico

1 Aspetti ambientali generali

Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, all'interno degli Ambiti di trasformazione ed anche riguardanti il tessuto consolidato, oggetto di disciplina nel Piano delle Regole, devono essere adottati criteri di eccellenza, anche sotto il profilo ambientale, assicurando usi intensivi delle tecnologie ad alta efficienza energetica ed a minore impatto ambientale. In dettaglio, i Piani attuativi, inclusi i Programmi Integrati di Intervento, devono recepire e dare attuazione alle raccomandazioni di ordine generale di seguito specificate.

- 1.1 Adottare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi, con riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabili, integrando la documentazione richiesta alle Appendici 1 e 2 con una **“Relazione di valutazione degli assetti energetici”**, che renda conto, attraverso un bilancio energetico, costruito con il livello di dettaglio appropriato alla fase di progettazione specifica, sia dei consumi complessivi, sia degli apporti energetici derivanti da impianti da fonte rinnovabile previsti dal progetto o da sistemi di recupero. La Relazione, inoltre, deve dare conto, in modo differenziato per categoria di edificio (superficie produttiva, superficie dedicata a servizi e superficie dedicata a residenza nelle specifiche quote definite dal progetto):
 - * delle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto;
 - * dei materiali utilizzati e delle relative trasmittanze;
 - * dei componenti e delle tecnologie ipotizzate a livello progettuale per la costituzione efficiente dell'involucro edilizio;
 - * delle tecniche di controllo degli apporti termici nell'involucro stesso;
 - * delle scelte impiantistiche connesse alla climatizzazione degli ambienti, al recupero di calore ed alla generazione di energia elettrica e calore.
- 1.2 Adottare soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica, con impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario, realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta ed impiego delle acque meteoriche per usi compatibili.
- 1.3 Adottare strumenti di mitigazione ambientale che integrino le tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque meteoriche con le tecnologie del verde pensile e del verde tradizionale, al fine di legare lo sviluppo edificatorio alla gestione delle acque quale risorsa ambientale, attraverso il contenimento delle superfici impermeabilizzate, le realizzazioni di aree di parcheggio non impermeabilizzate, l'adozione di sistemi decentrati di infiltrazione delle acque meteoriche non inquinanti, la raccolta ed utilizzo delle acque piovane, la realizzazione di aree verdi per l'infiltrazione delle acque, la realizzazione di tetti verdi per ridurre il deflusso e favorire il miglioramento a livello microclimatico.
- 1.4 Dare atto, anche in accordo con il competente soggetto gestore, dell'adeguatezza, delle reti di approvvigionamento idrico e della rete fognaria e sistema di depurazione esistenti, a soddisfare le necessità di approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero a provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione.
- 1.5 Individuare, anche in accordo con il competente soggetto gestore, appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti.
- 1.6 Prevedere misure specifiche di miglioramento ambientale delle aree di intervento, in ordine alle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico, con la creazione di apposite barriere naturali e/o artificiali, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili di raccordo con la rete ciclopedonale comunale.

2. Acqua

2.1 Per gli aspetti inerenti l'acqua, ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, in applicazione degli indirizzi e delle direttive del PTCP, al quale in ogni caso si rimanda, ed anche in accordo con l'Autorità di ambito territoriale ottimale competente e con il soggetto gestore del servizio idrico integrato, sarà garantita l'applicazione delle seguenti misure:

- * razionalizzazione dei consumi di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano ed evitando o diminuendo il ricorso a queste per gli usi non potabili e per i quali si deve garantire la qualità delle acque;
- * realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
- * realizzazione, negli insediamenti di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue;
- * raccolta e impiego delle acque meteoriche;
- * riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo, depurate o non, secondo i criteri definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente e dalla pianificazione di settore;
- * installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
- * installazione di sistemi ed apparecchiature per il risparmio idrico domestico e per il risparmio idrico nei settori industriale e terziario.

2.2 Per gli interventi riguardanti le aree del Gruppo funzionale **Gf 2 - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale**, si richiede ai soggetti promotori od attuatori degli interventi che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi, l'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, ferma restando l'applicazione delle misure indicate ai precedenti punti, ed in particolare rimanendo prioritario il ricorso alle acque di qualità meno pregiata.

3. Suolo

Per interventi che comportano l'occupazione del suolo associata ad aree non edificate, deve essere perseguito il mantenimento della permeabilità superficiale, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area ed in relazione alle attività svolte nonché alla presenza dei punti di approvvigionamento dell'acqua potabile, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda.

4. Vegetazione ed elementi naturali nel paesaggio agrario

Per gli interventi sulla vegetazione, di gestione dell'esistente e di nuova realizzazione, si rimanda al PTCP, al Parco Regionale Adda Nord ed alle eventuali ulteriori specificazioni contenute nei Regolamenti comunali.

5. Aziende insalubri

Le aziende insalubri di I^a classe presenti all'interno del perimetro urbano e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute della popolazione (RD 1265/1934).

Gli interventi sulle aziende insalubri di I^a classe presenti nelle zone residenziali sono ammessi a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute della popolazione (RD 1265/1934).

Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non possono essere dichiarate ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o di aziende insalubri di classe I^a, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, al fine di escludere gli effetti di eventuali incidenti rilevanti.

6 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Al fine di tutelare la salute umana dall'inquinamento elettromagnetico, con riferimento a quanto previsto agli articoli 4.2 e 4.3, non è consentita la modifica delle funzioni che comporta la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche od in quelle dove si registrano valori di intensità superiori a quelli consentiti, così come definite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

7 Compatibilità ambientale degli impianti tecnologici

Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, sono definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, all'interno dei Regolamenti comunali, gli accorgimenti necessari:

- * a rendere accettabile l'impatto visivo;
- * a garantire la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici, vincolati o riconosciuti d'interesse, riportati nella tavole del PGT;
- * a garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

8. Energia

8.1 Per quanto riguarda gli aspetti energetici, negli interventi edilizi, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, ed in particolare nella definizione dei Piani attuativi, compresi i Programmi Integrati di Intervento, devono essere considerate le caratteristiche del luogo ai fini dell'uso razionale e integrato di energia, sia in forma attiva che passiva, attraverso i seguenti criteri:

- a) conoscenza delle caratteristiche fisiche dei luoghi, di quelle climatiche e microclimatiche e contestuali (densità energetiche, orientamenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni);
- b) *standard* di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.

8.2 Negli interventi edilizi, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, ed in particolare nella definizione dei Piani attuativi, compresi i Programmi Integrati di Intervento, e nella progettazione esecutiva del tracciato di nuove strade, devono essere considerati i seguenti criteri:

- a) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
- c) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- d) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

8.3 Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, negli interventi edilizi, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, ed in particolare nella definizione dei Piani attuativi, compresi i Piani Integrati di intervento, devono essere perseguite le seguenti misure:

- a) adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- b) utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- c) uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- d) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, "energy cascading");
- f) promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla fonte solare termica e fotovoltaica.