



**COMUNE DI
CASSINA VALSASSINA**

Provincia di Lecco

**PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

PIANIFICAZIONE COMUNALE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
(Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12)

**PR A PIANO DELLE REGOLE:
RELAZIONE E NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Data:
Gennaio 2009
Agg. Maggio 2009

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale di
CASSINA VALSASSINA

SINDACO: dott. BIANCHI PAOLO

RESP. AREA TECNICA: geom. CARIBONI SANDRO



Dr. Arch. Uberti Mario

Località Galera
23813 Cortenova (Lc)

Telefono 0341/901418 Fax 0341/983972
Codice Fiscale BRT MRA 61R21 A745H
Email ubertima@tin.it - ubertima@libero.it

Nel testo, in corsivo vengono indicate le modifiche proposte a seguito delle osservazioni.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A - INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota come strumento operativo di controllo della qualità urbana e territoriale e deriva le proprie scelte fondanti dalle analisi condotte per la formazione del Quadro conoscitivo dello sviluppo urbano, che costituisce la prima parte del Documento di Piano.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, che verranno meglio dettati direttamente dalle N.T.A. del Piano attuativo stesso.

Il Piano delle Regole è anzitutto pensato per perseguire gli obiettivi del Documento di Piano e mira ad un coerente disegno di pianificazione sia sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, che sotto quello del miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole, quindi, riguarda sia le parti del territorio urbanizzato - dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione - sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura, alla tutela ambientale o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

B - STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione delle norme tradizionali. Una prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano.

Le norme definiscono altresì i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti.

E' stata definita la disciplina delle destinazioni d'uso, introdotta la normativa specifica per le attività commerciali di vicinato e per le aree con vincoli e limitazioni.

Una parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato. Contiene norme relative alla tutela dei Centri storici (zona "A"), delle zone prevalentemente residenziali distinte tra zona "B" e "C".

Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra urbani a bassa trasformazione e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura (zona "E") e alle aree di valore paesaggistico ed ambientale.

Per quanto riguarda le norme specifiche relative alle condizioni per la salvaguardia geologica, idrologica e sismica si rimanda allo studio geologico di supporto al PGT.

C - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Centro Storico

Il perimetro delle "zone "A" - Centro Storico, delimita le parti del tessuto urbano di antica formazione ed è tracciato a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei Catasti Storici.

Esso individua una parte di paese interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che riveste interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro della Zona "A" comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti ecc. che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno del perimetro della Zona "A" il Piano delle Regole fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun edificio una Modalità di intervento, desunta dall'analisi della qualità architettonica dell'esistente. Vengono indicati inoltre gli ambiti soggetti a Piano Attuativo Vigente.

Dalle analisi condotte per la stesura del D.P, il Piano delle Regole eredita una puntuale indagine sugli edifici, fotografati ad uno ad uno individuandone anche le principali caratteristiche ed il grado di conservazione dei caratteri tipo - morfologici ed architettonici tipici locali.

Su tale classificazione vengono costruite le norme riguardanti il tipo di intervento consentito per ciascun edificio, privilegiando l'individuazione degli elementi architettonici di pregio e caratteri tipologici, da salvaguardare e valorizzare.

Infine, una parte delle norme è finalizzata a definire con precisione i materiali e le tecniche costruttive da privilegiare, consentite o non consentite, con l'obiettivo di offrire un valido apporto alla progettazione di interventi che sappiano salvaguardare il patrimonio edilizio.

Le zone residenziali esistenti esterne al centro storico (zone B)

Come per il centro storico, anche le parti di paese di più recente formazione sono state oggetto di un'analisi puntuale, condotta attraverso numerosissimi sopralluoghi che hanno permesso di "guardare" ad uno ad uno gli edifici.

Il numero dei piani fuori terra, le destinazioni d'uso di ciascun edificio, rappresentati in tavole, hanno costituito la base di partenza per la costruzione delle norme relative alle zone "B".

Queste parti di territorio urbanizzato mostrano densità edilizie, che già in massima parte saturato, per il forte impulso edilizio avuto nel Comune a partire dagli anni sessanta. Le parti non sature costituiscono, in massima parte, pertinenze di edifici realizzate con la tipologia a "villa".

La zona residenziale di espansione (zona C)

Viene individuata una sola piccola area di espansione, in conformità a quanto previsto nel Documento di Piano.

D - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Il Piano delle Regole prende atto della consistenza e dell'importanza, in termini sociali ed economici, delle aree destinate ad uso agricolo presenti nel territorio comunale.

Vengono acquisiti i materiali del PTCP e, conformandosi ad esso, si individuano le aree agricole secondo gli ambiti paesaggistici proposti dal PTCP.

Le norme che regolano le aree destinate all'agricoltura sono applicate secondo le stesse modalità in tutto il territorio comunale, differenziando gli indici di edificabilità secondo le colture effettivamente praticate nelle aree.

All'interno delle zone E gli interventi vengono regolati dalle norme sovraordinate di cui agli art.li 59 e 60 della LR 12/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi su edifici non adibiti all'agricoltura ricompresi in zona "E", vengono regolati da norme specifiche del Piano delle Regole.

E - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Il Piano delle Regole identifica una serie di aree che, per il loro valore ambientale e paesaggistico o per la loro posizione rispetto ai tessuti edificati, meritano un trattamento differente, in termini di possibilità di utilizzo dei suoli agricoli e di potenzialità edificatorie, rispetto a quello riservato alla generalità delle zone "E". In base agli studi preliminari contenuti nel documento di piano ed al PTCP, vengono inoltre definite le classi di sensibilità paesistica. Da rilevare l'importanza del valico della Culmine di S. Pietro, la zona di Mezzacca e il nucleo di Combalino.

F - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

Il Piano delle Regole rimanda alle Classi di fattibilità e le norme geologiche di attuazione per l'intero territorio comunale contenute nello studio geologico approvato dal Comune.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I IL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1

Il Piano delle Regole e il suo contenuto

Il Piano delle Regole viene redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n.12, costituendo parte del Piano del Governo del Territorio, per disciplinare il territorio comunale a livello normativo. Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano.

Per le zone rappresentate in scale diverse è da considerare, in caso di eventuali divergenze, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

La rappresentazione cartografica dell'intero Piano è stata redatta sulla base del rilievo aerofotogrammetrico. Si sono riscontrate divergenze tra la rappresentazione cartografica catastale, l'aerofotogrammetria ed i files forniti dall'Amministrazione Provinciale, in merito al confine comunale. Con il Piano delle Regole dovendo normare l'intero territorio comunale è stato redatto individuando la linea di confine in base gli atti catastali, con particolare cura in prossimità del centro urbano. Pertanto, in caso di divergenze cartografiche, è da intendersi che la zona urbanistica più prossima all'area, è estesa fino al confine comunale.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, per quanto non in contrasto, con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 2

Definizioni degli indici e parametri urbanistici

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. La misura della St è espressa in metri quadrati, misurando la superficie reale, la cui consistenza sarà indicata in un rilievo con relativi calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e alle relative pertinenze per interventi edilizi diretti. La misura della Sf è espressa in metri quadrati, misurando la superficie reale, la cui consistenza sarà indicata in un rilievo con relativi calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St). La misura dell' It è espressa in metri cubi / metri quadrati.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf). La misura dell' If è espressa in metri cubi / metri quadrati.

Slp – Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, misurate entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, escludendo dal conteggio:

- i volumi tecnici, come individuati dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n.2474;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati e le relative zone di manovra e di accesso;
- Le parti di edificio destinate al trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

La misura della Slp è espressa in metri quadrati.

Sc – Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi) e compresi i porticati per la parte delimitata da elementi verticali (lesene, pilastri ecc.). La misura della Sc è espressa in metri quadrati.

Rapporto di copertura

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

V- Volume degli edifici (mc)

E' la sommatoria del volume dell'edificio calcolato:

- per il piano terra o seminterrato abitabile (o con altezze pari o maggiori alle altezze minime per essere reso abitabile): il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano;
- per il piano terra o seminterrato non abitabile (o con altezze inferiori alle altezze minime per essere reso abitabile): il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza media della parte fuori terra H.p.s.;
- Per i piani fuori terra: il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori, considerando lo spessore convenzionale della soletta in cm 30.
- Per i piani sottotetto non abitabili, come risultante dal calcolo effettuato secondo il paragrafo relativo ai sottotetti.

Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20/04/1995 N. 26, come modificata dalla L.R. 33/2007

I box e le autorimesse sono esclusi dal computo volumetrico, indipendentemente dal fatto che siano interrati, seminterrati o fuori terra.

Non sono computati agli effetti volumetrici i porticati esterni, non chiusi nemmeno con elementi vetrati, non eccedenti il 10% della superficie coperta, per ogni piano dell'edificio. In caso di porticati di dimensioni maggiori a tale limite, verrà computata volumetricamente solo la parte eccedente il 10%.

La misura del V è espressa in metri cubi.

Hps - Altezza media piano seminterrato fuori terra

L'altezza media della parte fuori terra dei piani seminterrati, viene determinata dividendo la superficie delle facciate emergenti dalla linea del terreno originario (o sistemato, se a quota inferiore di quello originario) con il perimetro dell'edificio.

La misura della Hps è espressa in metri.

H max – Altezza massima degli edifici

E' la distanza fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più in basso e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

In caso di piano di campagna a quote diverse o con parti dell'edificio parzialmente interrato, l'altezza sarà determinata sommando:

- l'altezza media del piano seminterrato fuori terra Hps ;
- l'altezza dei vari piani fuori terra, compreso le solette intermedie. Le solette intermedie sono calcolate aventi spessore cm 30, per le solette aventi altezza reale fino a 45 cm, mentre per la loro altezza misurata per le solette aventi altezza reale maggiore di cm 45;
- l'altezza media ponderata del piano dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda, calcolato fino all'intradosso del soffitto;

Per gli edifici a gradoni, l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica. La misura della H max è espressa in metri.

Sottotetti non abitabili

I sottotetti non abitabili degli edifici esistenti che non presentano altezze interne tali da rendili abitabili in tutto od in parte, ed hanno un'altezza interna misurata nel punto più alto, inferiore a m. 2,40 non sono computati per il calcolo dei parametri Hmax (altezza massima degli edifici) e V (volume).

I sottotetti non abitabili di nuovi edifici o di edifici risultanti da ristrutturazioni urbanistiche o ristrutturazioni edilizie comportanti modifiche alla sagoma del tetto od innalzamenti rispetto all'esistente, aventi altezza interna, misurata nel punto più alto, superiore a m. 1,50, sono computati per il calcolo dei parametri Hmax (altezza massima degli edifici) e V (volume).

Df - Distanza minima tra i fabbricati

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti degli edifici, con esclusione di balconi, di sporti di gronda, parti di edificio coperte con tettoie aperte aventi uno sporto massimo di m 2,00. Eventuali pilastri di sostegno di porticati aperti devono rispettare la distanza tra i fabbricati. Non concorrono nel computo della distanza tra fabbricati eventuali elementi decorativi di balconi o sporti.

La misura della Df è espressa in metri.

Dc - Distanza minima dai confini

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di m 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata autenticata, registrata e trascritta, volti a concordare modalità differenti di rispetto delle distanze dai confini. Tale scrittura dovrà contenere almeno una delle seguenti indicazioni:

- la previsione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche. Le strutture interrate possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici od a uso pubblico.

La misura della Dc è espressa in metri.

Ds - Distanze minime dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di m. 2,00.

Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili pubbliche sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra

precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 modificato con D.P.R. 26/04/1993 n.147.

Pc – Piano di campagna

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

Posto auto o Aree a parcheggio

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente le seguenti dimensioni minime: in larghezza metri 2,50 ed lunghezza metri 5,00.

Aree di pertinenza

Sono definite di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà su cui sorge l'immobile.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

Definizione degli interventi

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3

Strumenti di attuazione del P.G.T.

Il P.G.T. si attua attraverso strumenti di attuazione pubblici e/o privati, suddivendo gli stessi in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. Ogni intervento deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T. contenute negli atti di Piano, nelle planimetrie e nelle presenti norme.

Art. 4

Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale individuate nelle tavole del Piano delle Regole. E' richiesta una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.), di cui all'art.13 della legge 17/08/1942, n.1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni
- Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.) di cui alla Legge 457/78 art.28
- Piani di lottizzazioni d'ufficio (P.L.U) previsti dall'art 28 della Legge urbanistica n.1150/42, penultimo ed ultimo comma e successive modificazioni e integrazioni
- Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P.) di cui alla Legge 18/04/1962, n.167 e successive modificazioni e integrazioni
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17/02/1992 N. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.) di cui alla legge 457/78 art.30
- Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.) di cui all'art. 8 della Legge 06/08/1967, n.765 della legge regionale 11/03/2005 n.12
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17/02/1992 N. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12

Art. 5

Zone di recupero

Secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457 (art.27), al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano le zone di recupero nella zona A1 ed A2.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 05/08/1978 n.457.

Art. 6
Norme per i piani attuativi

Gli interventi edilizi diretti in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; Il piano attuativo, redatto da tecnico qualificato, dovrà individuare gli standards di P.A. secondo i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, calcolati secondo le norme di zona, nonchè rispettare tutte le indicazioni contenute negli articoli delle norme tecniche relativi alle zone omogenee interessate.

Il comune promuove, in attuazione dell'art. 16 della legge 16/02/1992 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Art. 7
Intervento Edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto viene applicato in tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo. Mentre nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'intervento edilizio diretto si applica successivamente alla sua approvazione.

Ogni intervento edilizio diretto attuato da operatori pubblici o da privati, dovrà rispettare le condizioni previste dalle presenti norme ed in genere le indicazioni contenute negli atti di Piano.

L'intervento edilizio diretto è assoggettato a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività così come stabilito dal DPR 06/06/2001 n.380 e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.

Art. 8
Utilizzazione degli indici ed asservimenti delle aree

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine il richiedente dovrà presentare atto unilaterale di asservimento registrato e trascritto, prima del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di DIA.

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

TITOLO III
NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE
DELLE PREVISIONI DI PIANO

Art. 9
Parcheggi

Relativamente ad edifici residenziali

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq ogni 10 mc.

Da tali aree almeno un posto auto (come definito dall'art. 2) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere adeguatamente pavimentate con materiali compatibili con il tessuto circostante.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

Relativamente ad edifici non residenziali

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- insediamenti direzionali ed uffici: 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno ½ all'esterno della recinzione
- insediamenti commerciali: 75 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno ½ all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Alberghi e pensioni: 1 mq ogni 10 mc oltre a un posto auto (come definito all'art. 2) ogni due camere, di cui almeno 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

Art. 10
Sistemazioni esterne ed aree a verde pertinenziali

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di alberi presenti e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto. Contestualmente al progetto edilizio, dovrà essere presentato idoneo progetto di sistemazione dell'area esterna, debitamente quotato, con l'indicazione degli sterri e riporti, nonché delle alberature e siepi.

Art. 11 **Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano della Regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

Art. 12

Individuazione degli ambiti e delle aree assoggettate a vincoli e specifica disciplina

Il Piano delle Regole, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina. Nella base cartografica di dettaglio dello studio geologico approvato dal Comune, sono individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T. Nella base cartografica del PGT sono individuate le previsioni degli strumenti di pianificazione e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

ART. 13

Suddivisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee:

- A1 Centro storico di Cassina
- A2 Nuclei rurali Mezzacca e della Culmine di S. Pietro
- B1 Zona residenziale di prima espansione
- B2 Zona residenziale di consolidamento dell'esistente
- C Zona residenziale di espansione
- E1 Componenti agricole di valenza produttiva;
- E2 Componenti agricole di valenza ambientale;
- E3 Ambiti paesaggistici individuati dal PTR;
- E4 Ambiti paesaggistici di interesse provinciale;
- AP1 Aree per l'istruzione
- AP2 Attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico
- AP3 Verde pubblico
- RC Aree di Rispetto cimiteriale
- Viabilità

Gli articoli seguenti definiscono le modalità e le normative a cui dovranno sottostare gli interventi in ogni singola zona omogenea.

Art.14**A1 – Centro storico di Cassina****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA****A1 – Centro storico di Cassina****1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio non insalubri e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività agricola, attività artigianali non di servizio od insalubri, attività industriali.

3. MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire
Intervento urbanistico preventivo :	Piano particolareggiato o Piano di recupero

Il livello di intervento ammesso con il solo permesso di costruire non potrà comprendere la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al fabbricato esistente o delle sue porzioni. Eventuali interventi di questo tipo potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

4. RECUPERO SOTTOTETTI

Nel centro storico non sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti. Si fa eccezione in quei casi in cui, per ogni unità immobiliare, nella situazione esistente è già verificata l'altezza media ponderale richiesta dalla normativa. In questo caso, sarà consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini per assicurare la verifica dei requisiti di aeroilluminazione.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Indice di fabbricabilità fondiaria :	Preesistente, con incremento massimo del 5% per risanamento igienico sanitario
Rapporto di copertura:	Preesistente, con eventuale piccola variazione derivante dall'applicazione dell'incremento volumetrico del 5% di cui al punto precedente, per risanamento igienico sanitario
Altezza massima :	Preesistente. Saranno ammessi leggeri sopralzi: <ul style="list-style-type: none"> • con massimo di cm 30, derivanti dall'applicazione dell'incremento volumetrico del 5% di cui al punto precedente, per risanamento igienico sanitario. • Con massimo di cm 50 per il recupero dei sottotetti con Piano di Recupero.

Le eventuali sovrastrutture e le superfetazioni prive di valore storico-ambientale non sono computate nel calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Relativamente agli interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione non fedele all'esistente) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato escludendo le sovrastrutture e le superfetazioni indicate al comma precedente.

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale	= Preesistente
Dai confini	= Preesistente, o da codice civile
Tra edifici	= Preesistente, o da codice civile

Per interventi di sostituzione (demolizione o ricostruzione non fedele all'esistente), soggetto a Piano Attuativo:

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- le distanze tra confini e tra fabbricati saranno quelle stabilite dal codice civile;

7. INDIRIZZI DI TUTELA

Dovranno essere tutelati gli elementi architettonici e tipologici esistenti, rilevati durante la fase conoscitiva, prevedendo il loro mantenimento e recupero. Il livello di intervento ammesso con il solo permesso di costruire non potrà comprendere la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al fabbricato esistente o delle sue porzioni. Eventuali interventi di questo tipo potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

La tavola tecnica costituente il piano delle regole indica, per ogni edificio, il livello di intervento ammesso con permesso di costruire ed eventuali interventi di livello superiore potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

E' prevista la possibilità di eseguire dei piccoli incrementi volumetrici, nel limite massimo volumetrico del 5% una tantum, aventi lo scopo di consentire un miglioramento igienico sanitario. Tali interventi potranno essere eseguiti unicamente nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche del fabbricato originario.

La zona A1 è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulle tavole del Piano delle Regole (Tavola PR3), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati. Di seguito sono indicate le modalità di intervento.

CATEGORIA Restauro e risanamento conservativo

Le categorie d'intervento ammesse per questi edifici sono quelle previste dall'art. 27 comma 1, punti a) b) c) della Legge Regionale 12/2005 in quanto interessano edifici e particolari costruttivi di edifici aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

In sede di presentazione del progetto edilizio, si dovrà allegare apposita dettagliata relazione storico – architettonica di analisi del fabbricato.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico.

La tavola PR3, individua gli elementi di rilievo architettonico da salvaguardare (loggiati/ballatoi e portali d'ingresso/muri di recinzione di pregio) che dovranno essere recuperati nel loro aspetto originario.

Inoltre, il progetto si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in intonaco rustico o in sasso con finitura a rasopietra.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, con gronde sporgenti quanto le esistenti;
3. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere il più possibile simile all'esistente e, comunque non superiore al 45% e non inferiore al 30%;
4. Mantenimento della copertura in tegole o coppi in laterizio;
5. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, con dimensioni e fogge secondo la tipologia tradizionale;
6. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
7. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno o pietra secondo la foggia tradizionale.
8. La modifica delle aperture sulle facciate, potrà avvenire con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.

CATEGORIA Ristrutturazione edilizia

Le categorie d'intervento ammesse per questi edifici sono quelle previste dall'art. 27 comma 1, punti a) b) c) d) della Legge Regionale 12/2005.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dai valori originali e dovranno proporre materiali consoni al contesto edilizio in cui sono inseriti.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico.

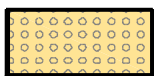
La tavola PR3, individua gli elementi di rilievo architettonico da salvaguardare (loggiati/ballatoi e portali d'ingresso/muri di recinzione di pregio) che dovranno essere recuperati nel loro aspetto originario.

Inoltre, il progetto si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in intonaco rustico o in sasso con finitura a rasopietra.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, con gronde sporgenti quanto le esistenti;
3. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere il più possibile simile all'esistente;
4. Mantenimento della copertura in tegole o coppi in laterizio;
5. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, con dimensioni e fogge secondo la tipologia tradizionale;
6. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
7. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno o pietra secondo la foggia tradizionale.
8. La modifica delle aperture sulle facciate, potrà avvenire con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.

8. SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli interventi di sistemazione esterna quali le pavimentazioni esterne, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego di materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Art.15**A2 – Nuclei rurali di Mezzacca e della Culmine di S. Pietro****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA****A2 – Nuclei rurali di Mezzacca e della Culmine di S. Pietro****1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio non insalubri e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività agricola, attività artigianali non di servizio od insalubri, attività industriali.

3. MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire
Intervento urbanistico preventivo :	Piano particolareggiato o Piano di recupero

Il livello di intervento ammesso con il solo permesso di costruire non potrà comprendere la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al fabbricato esistente o delle sue porzioni. Eventuali interventi di questo tipo potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

4. RECUPERO SOTTOTETTI

Nel centro storico non sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti. Si fa eccezione in quei casi in cui, per ogni unità immobiliare, nella situazione esistente è già verificata l'altezza media ponderale richiesta dalla normativa. In questo caso, sarà consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini per assicurare la verifica dei requisiti di aeroilluminazione.

Inoltre il recupero dei sottotetti, comportante un limitato incremento di altezze, potrà essere ammesso previa presentazione di piano di recupero.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Indice di fabbricabilità fondiaria :	Preesistente, con incremento massimo del 5% per risanamento igienico sanitario
Rapporto di copertura:	Preesistente, con eventuale piccola variazione derivante dall'applicazione dell'incremento volumetrico del 5% di cui al punto precedente, per risanamento igienico sanitario
Altezza massima :	Preesistente. Saranno ammessi leggeri sopralzi: <ul style="list-style-type: none"> • con massimo di cm 30, derivanti dall'applicazione dell'incremento volumetrico del 5% di cui al punto precedente, per risanamento igienico sanitario.

Con massimo di cm 50 per il recupero dei sottotetti con Piano di Recupero.

Le eventuali sovrastrutture e le superfetazioni prive di valore storico-ambientale non sono computate nel calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Relativamente agli interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione non fedele all'esistente) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato escludendo le sovrastrutture e le superfetazioni indicate al comma precedente.

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale = Preesistente
 Dai confini = Preesistente, o da codice civile
 Tra edifici = Preesistente, o da codice civile

Per interventi di sostituzione (demolizione o ricostruzione non fedele all'esistente), soggetto a Piano Attuativo:

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- le distanze tra confini e tra fabbricati saranno quelle stabilite dal codice civile;

7. INDIRIZZI DI TUTELA

Dovranno essere tutelati gli elementi architettonici e tipologici esistenti, rilevati durante la fase conoscitiva, prevedendo il loro mantenimento e recupero. Il livello di intervento ammesso con il solo permesso di costruire non potrà comprendere la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al fabbricato esistente o delle sue porzioni. Eventuali interventi di questo tipo potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

La tavola tecnica costituente il piano delle regole indica, per ogni edificio, il livello di intervento ammesso con permesso di costruire ed eventuali interventi di livello superiore potranno essere previsti unicamente con piano di recupero.

Per tutti gli edifici compresi in questa zona, siti alla Culmine di S. Pietro, è ammesso il livello di intervento della ristrutturazione edilizia.

E' prevista la possibilità di eseguire dei piccoli incrementi volumetrici, nel limite massimo volumetrico del 5% una tantum, aventi lo scopo di consentire un miglioramento igienico sanitario. Tali interventi potranno essere eseguiti unicamente nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche del fabbricato originario.

Di seguito sono indicate le modalità di intervento.

CATEGORIA Restauro e risanamento conservativo

Le categorie d'intervento ammesse per questi edifici sono quelle previste dall'art. 27 comma 1, punti a) b) c) della Legge Regionale 12/2005 in quanto interessano edifici e particolari costruttivi di edifici aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

In sede di presentazione del progetto edilizio, si dovrà allegare apposita dettagliata relazione storico – architettonica di analisi del fabbricato.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dai valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico.

La tavola PR3, individua gli elementi di rilievo architettonico da salvaguardare (loggiati/ballatoi e portali d'ingresso/muri di recinzione di pregio) che dovranno essere recuperati nel loro aspetto originario.

Inoltre, il progetto si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in intonaco rustico o in sasso con finitura a rasopietra.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, con gronde sporgenti quanto le esistenti;
3. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere il più possibile simile all'esistente e, comunque non superiore al 45% e non inferiore al 30%;
4. Mantenimento della copertura in tegole o coppi in laterizio;
5. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, con dimensioni e fogge secondo la tipologia tradizionale;
6. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
7. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno o pietra secondo la foggia tradizionale.
8. La modifica delle aperture sulle facciate, potrà avvenire con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.

CATEGORIA Ristrutturazione edilizia

Le categorie d'intervento ammesse per questi edifici sono quelle previste dall'art. 27 comma 1, punti a) b) c) d) della Legge Regionale 12/2005.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dai valori originali e dovranno proporre materiali consoni al contesto edilizio in cui sono inseriti.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico.

La tavola PR3, individua gli elementi di rilievo architettonico da salvaguardare (loggiati/ballatoi e portali d'ingresso/muri di recinzione di pregio) che dovranno essere recuperati nel loro aspetto originario.

Inoltre, il progetto si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in intonaco rustico o in sasso con finitura a rasopietra.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, con gronde sporgenti quanto le esistenti;
3. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere il più possibile simile all'esistente;
4. Mantenimento della copertura in tegole o coppi in laterizio;
5. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, con dimensioni e fogge secondo la tipologia tradizionale;
6. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
7. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno o pietra secondo la foggia tradizionale.
8. La modifica delle aperture sulle facciate, potrà avvenire con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.

8. SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli interventi di sistemazione esterna quali le pavimentazioni esterne, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego di materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Art.16**B1- Zona residenziale di prima espansione****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA***B1 – Zona residenziale di prima espansione*

Ambito del tessuto urbano posto in prossimità del centro storico fino a via Alle Grigne, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio non insalubri e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività agricola, attività artigianali non di servizio od insalubri, attività industriali.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) e) f) della legge regionale 12/2005.

Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera e) saranno possibili solo per la realizzazione di volumetria derivante dal sistema di perequazione inerente l'attuazione del sistema delle attrezzature ed opere pubbliche indicati all'art. 20 delle presenti norme.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire
-------------------------------	--

4. RECUPERO SOTTOTETTI

In questa zona sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti, alle seguenti condizioni:

- vengano mantenute, per le parti in sopralzo, le distanze tra i fabbricati stabilite in m. 10,00 e vengano rispettate le altezze massime di zona. Si fa eccezione in quei casi in cui, per ogni unità immobiliare, nella situazione esistente è già verificata l'altezza media ponderale richiesta dalla normativa. In questo caso, sarà consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini per assicurare la verifica dei requisiti di aeroilluminazione.
- Siano reperiti i parcheggi se l'intervento consiste nell'incremento di unità abitative (art. 65 lr 12/05). E' vietata la monetizzazione dei parcheggi.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Indice di fabbricabilità fondiaria	- Per i lotti già edificati: Preesistente - Per i lotti liberi, non asserviti ad edifici esistenti, aventi una superficie di almeno mq. 400 : 1,2 mc/mq; Inoltre la volumetria potrà essere incrementata con il calcolo derivante dal sistema di perequazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
Rapporto di copertura	- 0,40 mq/mq, per i lotti liberi; Inoltre la superficie coperta potrà essere incrementata con il calcolo derivante dal sistema di perequazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
Altezza massima	m. 10,00
Numero massimo piani abitabili	n. 3

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

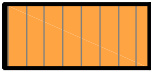
Dal ciglio stradale:	Preesistente o 5 metri in caso di ampliamento e nuova costruzione
Dai confini:	Preesistente o 5 metri in caso di ampliamento e nuova costruzione
Tra edifici:	Preesistente o 10 metri in caso di ampliamento e nuova costruzione

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati "preesistente" potrà essere mantenuta solo per la porzione di edificio preesistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare le norme di zona.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - MODALITA' INSEDIATIVE

Gli interventi sugli edifici esistenti, riguardanti coperture e facciate dovranno essere realizzati con materiali e tinte riconducibili alla tradizione locale e che si inseriscano in modo coerente nel contesto in cui avviene l'intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e tinte che non si inseriscono in modo coerente nel contesto in cui avviene l'intervento.

Art.17**B2- Zona residenziale di consolidamento dell'esistente****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA****B2 – Zona residenziale di consolidamento dell'esistente**

Ambito del tessuto urbano che interessa le aree situate oltre Via delle Grigne, che gravitano su Via de Amicis, Via Matteotti, Via Cappellette, Via Vecchia per Cassina.

Questa zona è caratterizzata da un'ulteriore espansione del centro, avvenuta successivamente, e caratterizzata dalla realizzazione di edifici privi di particolari elementi di pregio architettonico o tipologico.

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio non insalubri e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività agricola, attività artigianali non di servizio od insalubri, attività industriali.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) f) della legge regionale 12/2005.

Sono altresì ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere e) della legge regionale 12/05 per i soli lotti ineditati (ossia non asserviti nei conteggi dei volumi delle costruzioni) di superficie minima di mq. 1500,00 con l'indice volumetrico pari a 0,50 mc./mq.. Si precisa che se non esiste un atto di vincolo di asservimento agli indici edilizi, che determini l'estensione della superficie di pertinenza di un fabbricato esistente sul lotto, l'intera superficie del lotto deve essere tenuta in considerazione per il calcolo della volumetria, deducendo dal volume finale, il volume del fabbricato esistente. Per i nuovi interventi, la tipologia costruttiva dovrà essere a case isolate o villini.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o Permesso di costruire
-------------------------------	--

4. RECUPERO SOTTOTETTI

In questa zona sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti, alle seguenti condizioni:

- vengano mantenute, per le parti in sopralzo, le distanze tra i fabbricati stabilite in m. 10,00 e vengano rispettate le altezze massime di zona. Si fa eccezione in quei casi in cui, per ogni unità immobiliare, nella situazione esistente è già verificata l'altezza media ponderale richiesta dalla normativa. In questo caso, sarà consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini per assicurare la verifica dei requisiti di aeroilluminazione.
- Siano reperiti i parcheggi se l'intervento consiste nell'incremento di unità abitative (art. 65 l.r. 12/05). E' vietata la monetizzazione dei parcheggi.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Indice di fabbricabilità fondiaria	Preesistente, <i>salvo quanto previsto al punto 3 per i lotti liberi</i>
Rapporto di copertura	Preesistente, <i>salvo quanto previsto al punto 3 per i lotti liberi</i>
Altezza massima	m. 10,00
Numero massimo piani abitabili	n. 3

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale:	Preesistente o 5 metri in caso di ristrutturazione
Dai confini:	Preesistente o 5 metri in caso di ristrutturazione
Tra edifici:	Preesistente o 10 metri in caso di ristrutturazione

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati "preesistente" potrà essere mantenuta solo per la porzione di edificio preesistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare le norme di zona.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - MODALITA' INSEDIATIVE

Gli interventi sugli edifici esistenti, riguardanti coperture e facciate dovranno essere realizzati con materiali e tinte riconducibili alla tradizione locale e che si inseriscano in modo coerente nel contesto in cui avviene l'intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e tinte che non si inseriscono in modo coerente nel contesto in cui avviene l'intervento.

Art.18**C - Zona residenziale di espansione****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA**

C – Zona residenziale di espansione

Ambito di espansione del tessuto urbano che interessa la parte a monte della strada per Mezzacca, limitrofa all'abitato di Cassina.

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio non insalubri e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività agricola, attività artigianali non di servizio od insalubri, attività industriali.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) e) f) della legge regionale 12/2005.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento urbanistico preventivo :	Piano di lottizzazione, esteso all'intero comparto.
Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o permesso di Costruire, ad avvenuta approvazione del piano attuativo.

4. RECUPERO SOTTOTETTI

In questa zona sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti, alle seguenti condizioni:

- vengano mantenute, per le parti in sopralzo, le distanze tra i fabbricati stabilite in m. 10,00 e vengano rispettate le altezze massime di zona.
- Siano reperiti i parcheggi se l'intervento consiste nell'incremento di unità abitative (art. 65 lr 12/05). E' vietata la monetizzazione dei parcheggi.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Indice di fabbricabilità territoriale	0,60 mc/mq. <i>La superficie territoriale utile ai fini del calcolo volumetrico è quella relativa all'area individuata nelle tavole di PGT adottato. La porzione di area aggiunta a questa zona in sede di esame delle osservazioni non è dotata di capacità volumetrica, ma è utile per il posizionamento degli edifici in modo da poter verificare le distanze di sicurezza dalla linea elettrica esistente.</i>
Rapporto di copertura	0,30 mq/mq
Altezza massima	m. 7,50
Numero massimo piani abitabili	n. 2
Dotazione aree a standards	26,5 mq. per ogni abitante insediato

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale:	5 m
Dai confini dell'ambito:	5 m
Tra edifici:	secondo le disposizioni del piano attuativo.

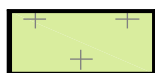
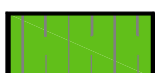
7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - MODALITA' INSEDIATIVE

Gli edifici, dovranno essere realizzati con materiali di facciata e tinte riconducibili alla tradizione locale e che si inseriscano in modo coerente nel contesto in cui avviene l'intervento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nello studio dell'impatto paesaggistico dell'intervento. A questo proposito il P.L. sarà corredato da idonea documentazione relativa all'impatto ambientale, con rappresentazione fotorealistica dell'intero intervento.

Dovrà essere posta particolare attenzione allo studio geologico dell'area e al rispetto del reticolo idrografico, nonché al rispetto delle norme relative all'induzione magnetica derivante dalla presenza di una linea elettrica che lambisce la zona.

Gli edifici realizzati in questa zona dovranno avere una limitata cortina muraria prospettante sulla strada comunale per Mezzacca e dovranno essere realizzati in tipologia costruttiva a case isolate o villini.

Art. 19**E1 – E2 – E3 - E4 Ambiti rurali****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA***E1 Componenti agricole di valenza produttiva**E2 Componenti agricole di valenza ambientale**E3 Ambiti paesaggistici individuati dal PTR**E4 Ambiti paesaggistici di interesse provinciale*

Aree destinate alle attività agricole

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) e) f) della legge regionale 12/2005.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento urbanistico preventivo :	Piano di recupero per gli interventi di cui alla lettera f) art. 27 c. 1 L.R. 12/05.
Intervento edilizio diretto per nuove costruzioni:	Permesso di Costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge
Intervento edilizio diretto per fabbricati esistenti:	Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività

Nelle aree a bosco e nella fascia 5 - sensibilità paesistica molto alta - , in prossimità della Culmine di S. Pietro è di norma vietata l'edificazione. La relativa possibilità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici planovolumetrici, può essere trasferita nelle altre zone.

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate ad agricoltura relativamente a nuove costruzioni od ampliamenti, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda;

- Consistenza delle aree utilizzate per la conduzione dell'azienda e colture effettivamente praticate;
- Indirizzi produttivi;
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;
- Consistenza del bestiame (se l'azienda è di tipo zootecnico);
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti;
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale;
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti;
- Previsioni di variazione dei prossimi anni relativamente ai punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Il piano sarà redatto con i dati degli ultimi 3 anni e dovrà avere una previsione per i successivi 5 anni.

4. RECUPERO SOTTOTETTI

Nelle zone E non sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti. Si fa eccezione in quei casi in cui, per ogni unità immobiliare, nella situazione esistente è già verificata l'altezza media ponderale richiesta dalla normativa. In questo caso, sarà consentita l'apertura di finestre, lucernari e abbaini per assicurare la verifica dei requisiti di aeroilluminazione. *Si fa ulteriore eccezione per il solo imprenditore agricolo (IAP) di cui all'art. 2135 del Codice Civile, salariato agricolo o collaboratore familiare di azienda agricola.*

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Gli indici per l'edificazione in zone agricole si differenziano in base alla destinazione d'uso:

a) per l'abitazione;

b) per le attività agricole.

a) Indice di fabbricabilità fondiaria per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:

- | | |
|---|---|
| • su terreni a coltura orticola o floricola specializzata | 0,06 mc/mq |
| • su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo | 0,01 mc/mq con massimo di 400 mc per ogni azienda |
| • su prati a coltura foraggera e sugli altri terreni agricoli | 0,03 mc/mq |
| • Altezza massima | m. 7,00 |
| • Numero massimo piani abitabili | n. 2 |

b) Indice di superficie coperta per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos ecc.:

- | | |
|---|---|
| • su terreni a coltura orticola o floricola specializzata | 0,10 mq/mq |
| • su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo | 0,01 mq/mq con massimo di 400 mq per ogni azienda |
| • su prati a coltura foraggera e sugli altri terreni agricoli | 0,10 mc/mq |
| • Indice di superficie coperta per la realizzazione di serre, esclusivamente su terreni a coltura orticola e floricola specializzata: | 0,40 mq/mq |
| • Altezza massima | m. 7,00 |

Al fine dei computi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Al fine di determinare gli indici da applicare, secondo le tabelle sopra riportate, la coltura verrà determinata secondo quanto risultante dal piano di sviluppo aziendale di cui ai commi precedenti.

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale:	5 m nel centro edificato di Mezzacca e per i sentieri e le mulattiere non rappresentate sul Piano; 20 m in tutti gli altri casi; Il tutto come indicato sulle tavole del Piano delle Regole
Distanze dai percorsi di interesse storico culturale:	Secondo le indicazioni contenute nelle tavole del Piano delle Regole
Dai confini:	5 m.
Tra fabbricati:	10 m.
Tra nuovi edifici in zona agricola a destinazione non residenziale ed edifici in zone A, B, C, AP	30 m.

7. EDIFICI ESISTENTI

Le tavole di piano individuano gli edifici esistenti all'interno delle zone agricole, assegnando loro una numerazione. Per questi edifici, esistenti al momento della adozione del P.G.T. non più adibiti ad uso agricolo, le categorie d'intervento ammesse per questi edifici sono quelle previste dall'art. 27 comma 1, punti a) b) c) d) della Legge Regionale 12/2005 in quanto interessano edifici e particolari costruttivi di edifici aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

Allo scopo di promuovere il presidio del territorio, il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree agricole è consentito un incremento volumetrico del 5%. Tali interventi potranno essere eseguiti unicamente nel rispetto delle tipologie costruttive tipiche del fabbricato originario, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e nel limite dell'altezza massima di zona.

I fabbricati crollati, in tutto od in parte, potranno essere ricostruiti secondo le superfici e le altezze originarie, solo se sarà dimostrata la consistenza dell'edificio prima del suo disfacimento. Per questi edifici valgono tutte le norme per i fabbricati esistenti.

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - MODALITA' INSEDIATIVE

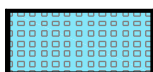
Gli interventi, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dai valori originali e dovranno proporre materiali consoni al contesto edilizio in cui sono inseriti.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico.

Il progetto si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in intonaco rustico o in sasso con finitura a rasopietra.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, con gronde sporgenti quanto le esistenti;
3. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere il più possibile simile all'esistente;
4. Mantenimento della copertura in tegole o coppi in laterizio;
5. I serramenti dovranno essere realizzati in legno, con dimensioni e fogge secondo la tipologia tradizionale;
6. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
7. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno o pietra secondo la foggia tradizionale.
8. La modifica delle aperture sulle facciate, potrà avvenire con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.

9. Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione;

Art. 20**AP1 – AP2 – AP3 - Attrezzature pubbliche****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA***AP1 – aree per l'istruzione**AP2 – attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico**AP3 – verde pubblico*

Aree destinate ad attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico. Nella cartografia vengono indicate le attrezzature pubbliche suddivise in tre zone. La specifica destinazione delle aree è da considerarsi indicativa in quanto, l'effettiva destinazione sarà definita in sede di studio del progetto dell'opera.

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune. Edifici per istruzione inferiore. Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode. Parcheggi o verde attrezzato. Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune. Edifici per il culto, oratori. Sono ammesse in genere tutte le opere di urbanizzazione, così come previste dall'art. 16 del DPR 380/2001.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

In questa zona non sono ammesse le seguenti destinazioni: Tutte le altre attività non facenti parte delle attività ammesse al punto precedente.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi gli interventi per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico da realizzarsi da parte della pubblica amministrazione o da parte di privati con apposita convenzione da stipularsi tra il Comune e il privato attuatore.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Per attività eseguite dalla pubblica amministrazione:	Non necessita provvedimento edilizio.
---	---------------------------------------

Per attività eseguite da parte di privati:	Permesso di Costruire, ad avvenuta stipula di apposita convenzione con la pubblica amministrazione.
--	---

L'intervento nel comparto a lato del Cimitero di Cassina, dovrà essere progettato e realizzato previa verifica puntuale della situazione dal punto di vista idrogeologico, mediante apposito studio di dettaglio. Il tutto anche in merito ad una eventuale copertura della Valle del Pozzo e la stabilizzazione delle sponde e dei versanti.

4. CRITERI DI PEREQUAZIONE

Per le motivazioni contenute nel Documento di Piano, tutte le aree individuate quali superfici ad attrezzature pubbliche (AP1, AP2, AP3) e quindi soggette a vincolo di natura espropriativa sono dotate di capacità volumetrica.

Pertanto queste aree poste all'interno dell'area urbana di Cassina avranno un indice volumetrico pari a 0,2 mc./mq., mentre le aree poste all'esterno dell'area urbana di Cassina, avranno un indice volumetrico pari a 0,1 mc./mq. La volumetria assegnata a tali aree potrà essere utilizzata nell'attuazione di interventi nella zona urbanistica B1 e tale utilizzo dovrà prevedere la cessione gratuita del sedime al Comune. Il tutto regolato da atto pubblico.

Art. 21
RS – Fascie di Rispetto stradale

SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA



RS Fascie di Rispetto stradale

Le tavole del piano delle regole individuano le fasce di rispetto stradale all'interno delle singole zone.

1. OPERE AMMESSE

In queste fasce sono ammesse solo opere di sistemazione esterna compatibili con la funzione di fascia di rispetto della strada stessa costituendone la salvaguardia, e precisamente: sistemazioni a verde, accessi, marciapiedi ed in genere servizi di pubblica utilità.

2. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della legge regionale 12/2005.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o permesso di Costruire.
-------------------------------	--

3. RECUPERO SOTTOTETTI

In questa fascia sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti, e sono applicate le norme specifiche per i sottotetti della zona in cui sono inseriti i fabbricati.

4. EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T.ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Art. 22**RA – Fascie di Rispetto ambientale lungo la viabilità****SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA**

RA Fascie di Rispetto ambientale lungo la viabilità

Le tavole del piano delle regole individuano le fasce di rispetto ambientale che affiancano le strade ed i tracciati di valenza paesistico - ambientale e i percorsi di interesse storico culturale.

1. OPERE AMMESSE

In queste fasce sono ammesse solo opere di sistemazione esterna compatibili con la funzione di fascia di rispetto della strada stessa costituendone la salvaguardia, e precisamente: sistemazioni a verde, accessi, marciapiedi ed in genere servizi di pubblica utilità.

2. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della legge regionale 12/2005.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o permesso di Costruire.
-------------------------------	--

3. RECUPERO SOTTOTETTI

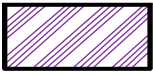
In questa fascia sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti, e sono applicate le norme specifiche per i sottotetti della zona in cui sono inseriti i fabbricati.

4. EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Art. 23
RC – Aree di Rispetto cimiteriale

SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA DI ZONA



RC Aree di Rispetto cimiteriale

Le tavole del piano delle regole individuano le fasce di rispetto cimiteriale ed in questo ambito non sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edificazioni.

1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni: sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini, edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali, edifici per l'attività agricola, attività artigianali, attività industriali.

3. INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' DI INTERVENTO

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR06/06/2001 n. 380.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

Intervento edilizio diretto :	Denuncia di inizio attività o permesso di Costruire.
-------------------------------	--

4. RECUPERO SOTTOTETTI

In questa zona non sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della legge regionale 12/05 in merito al recupero dei sottotetti.

5. INDICI PLANO - VOLUMETRICI

Altezza massima m. 3

6. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI

Dal ciglio stradale: 5 m

Art. 24***Impianti per distribuzione energia elettrica, telefonici***

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nelle singole zone.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrato e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciato alle aziende che gestiscono il servizio, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino ristrutturazione edilizia, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioia e riqualificazione ambientale.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, la cartografia di piano individua i tracciati lungo i quali devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 08.07.2003 e successivo decreto di applicazione, 29.05.2008.

Viene individuata la zona per l'installazione di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, ai sensi della L.R. 11/01, con apposito simbolo in cartografia del Piano delle Regole. Non sarà possibile installare impianti di questi tipo in altre aree del territorio comunale.

Art. 25***Aree destinate alla Viabilità***

La rete viabile dell'ambito urbanizzato del comune di Cassina è per la quasi totalità già delimitata da recinzioni ed edifici.

Le tavole di piano individuano le zone destinate alla viabilità, suddividendole in:

- Viabilità ordinaria;
- Viabilità a prevalente fruizione paesistica ambientale;
- Viabilità agro silvo pastorale;
- Percorsi di interesse storico culturale.

Le singole norme di zona stabiliscono i distacchi degli edifici dai cigli delle strade.

In assenza di specifiche previsioni, nella zonizzazione di Piano o di formazione di nuovi tracciati stradali, le prescrizioni del precedente comma valgono anche per i distacchi da applicare alle mulattiere ed ai sentieri rappresentati in mappa o per i nuovi tracciati.

Percorsi di interesse storico culturale

Sono individuati nelle tavole del Piano e riguardano i sentieri di interesse panoramico e paesistico. Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.

- Definizione delle modalità di intervento volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia così come indicato nelle tavole del Piano delle Regole alla quale devono attenersi tutte le costruzioni.

Art. 26

Fabbricati accessori - autorimesse private

I fabbricati o le porzioni di fabbricato adibiti a ricovero automezzi privati, sono da considerarsi standards. Pertanto la costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa in tutte le zone.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso anche se realizzati esternamente al piano di campagna. I box così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti provvisori in lamiera o con materiali e tipologie costruttive non rispettose dell'ambiente.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

La realizzazione di autorimesse può essere prevista anche a confine delle strade comunali esistenti, purchè esistano le seguenti condizioni:

- i terreni siano posti al di sotto della quota stradale di almeno mt. 2,80;
- la proprietà si impegni con formale impegno unilaterale a realizzare la struttura e la copertura del manufatto atta a sopportare un carico stradale compatibile con il tipo di strada pubblica ed a cedere al Comune l'area in superficie nel caso in cui l'Ente dovesse intervenire a modificare o allargare la strada, il tutto senza indennizzo alcuno.
- è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, richiedere la destinazione a parcheggio di uso pubblico del lastricato.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico, è possibile realizzare nel sottosuolo autorimesse sia ad uso privato che commerciale, con distanza dal ciglio stradale definita dall'amministrazione comunale nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, previa convenzione con il Comune contenente:

- cessione gratuita al Comune dell'area in superficie dell'intero lotto, debitamente attrezzato secondo la soluzione progettuale approvata dall'Amministrazione Comunale;
- realizzazione di strutture e copertura del manufatto atta a sopportare un carico stradale di seconda categoria.

Art. 27

Attività commerciali di vendita e di somministrazione

Il Piano dei Servizi ha stabilito che le attività di attività commerciali di vendita al dettaglio, costituiti da esercizi di vicinato aventi superficie di vendita inferiore ai 150 mq. e le attività di somministrazione, costituiscono un servizio per la popolazione residente e fluttuante.

Pertanto queste attività potranno essere insediate nelle zone urbanistiche A, B e C.

Le attività esistenti in queste zone potranno essere ampliate, senza la verifica di alcun indice edilizio riguardante l' If indice di fabbricabilità fondiaria. Dovranno essere rispettati gli altri indici e parametri urbanistici di ogni singola zona.

Le aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti commerciali previste nella misura minima del 75% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone omogenee del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano saturo e di completamento eventualmente non reperite, potranno essere monetizzate.

Non sono ammessi sul territorio comunale insediamenti di medie e grandi struttura di vendita.

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale in materia) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

Art. 28

Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

Per le zone A1, A2, B1, B2, C:

- distanza minima di m. 1,50 da strade, mulattiere o sentieri.
- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima m. 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo m. 0.50.
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima m. 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di m. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a m. 2.00.

Per le zone E1, E2, E3, E4:

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.

La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Per tutte le zone:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche analoghe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 3 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

In caso di innalzamento del piano di campagna lo zoccolo in muratura deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Art. 29

Prescrizioni generali in materia di tutela paesistica del territorio comunale

Il PGT, coerentemente con i disposti del PTR e del PTCP, si propone di :

- Tutelare la qualità ambientale e paesistica dei siti, nonché quella architettonica;
- Tutelare e dettare norme di interventi per il sistema insediativo urbano;
- Tutelare e valorizzare il sistema della mobilità e dei percorsi di interesse storico culturali;
- Tutelare il sistema del paesaggio non antropizzato e del sistema agricolo.

Nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia, in considerazione della rilevanza paesistica e panoramica stabilita dal PTCP, sono individuate le classi di sensibilità paesistica. In considerazione dell'elevata valenza ambientale dell'intero territorio comunale, vengono individuate solo le classi di sensibilità 3 (sensibilità paesistica media), 4 (sensibilità paesistica alta), 5 (sensibilità paesistica molto alta).

La sensibilità media è individuata per l'area urbanizzata e quella posta a monte della strada per Mezzacca, fino alla sua interruzione all'incrocio del confine comunale;

La sensibilità paesistica molto alta è individuata lungo il crinale della Culmine di S. Pietro.

La restante parte di territorio comunale, costituita in massima parte dal sistema rurale, è individuata in classe di sensibilità paesistica alta.

Eventuali nuovi tracciati di strade agro silvo pastorali, necessari per consentire ed incrementare l'attività agricola, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi, limitando gli sterri ed i riporti, avendo cura di regimare le acque superficiali;

Non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti edificati e non. Potranno essere abbattuti gli alberi che dovessero essere eliminati per ragioni di sicurezza e di interesse generale, nonché per ragioni di esaurimento o di alterazione del ciclo vegetativo. Nel caso risultasse inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area, è facoltà dell'avente titolo di richiedere al Comune il reimpianto in area diversa, ma il più possibile limitrofa.

Le sistemazioni esterne nelle aree oggetto di intervento edilizio saranno definite unitariamente al progetto edilizio-urbanistico. Le opere di livellamento e/o ricarica di fondi non soggetti ad interventi edilizi, con materiali provenienti da scavo, dovranno essere appositamente autorizzate in conformità alla vigente normativa di settore. Dal punto di vista paesistico ambientale dovranno essere assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- L'area livellata o ricaricata, dovrà avere un raccordo con la rimanente area con pendenze similari a quelle originarie della zona, evitando la formazione di scarpate aventi elevata pendenza;
- Il terreno riportato non potrà essere contenuto con muri di sostegno;
- La superficie sistemata risultante dall'intervento dovrà essere adeguatamente ripristinata con le colture in atto precedentemente all'intervento;
- A garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino, l'Amministrazione Comunale fisserà una cauzione da versare prima del rilascio del provvedimento abilitativo;
- Il tempo massimo per il completamento dei lavori non potrà superare un anno.

In tutto il territorio comunale, la progettazioni architettonica dovrà tener conto dei seguenti criteri:

- i progetti devono essere elaborati in modo di assecondare l'andamento naturale del terreno, riducendo il più possibile gli sbancamenti e la realizzazione di murature di sostegno.
- i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani, e dai versanti opposti;

- l'impiego dei materiali e delle tipologie edilizie deve essere di tipo tradizionale, con le facciate realizzate in intonaco al civile, rustico, pietra, rasopietra.
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali di tipo tradizionale, privilegiando le coperture in tegole e coppi in laterizio o similari.
- Le tinteggiature delle parti costituenti gli edifici dovranno essere realizzate con colori tenui, da campionare al momento della presentazione del progetto, da sottoporre alla valutazione della commissione per il paesaggio,
- Andrà ricercata una lunghezza delle fronti proporzionata con il contesto urbano, comunque non superiore a mt. 18.
- La pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere limitata al minimo indispensabile.

Art. 30 *Norme finali*

Nel rispetto del disposto dell'art.14 del DPR 06/06/2001 n.380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con delle modalità previste dall'art.40 della L.R. 11 marzo 2005 n.12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate dall'art. 7 del DPR 06/06/2001 n.380.

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti temporali previsti dal permesso di costruire.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.