

Comune di VILLA D'ADDA
Provincia di BERGAMO

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
VIGENTE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato : **B** m

Studio Tecnico
Dott. Ing. Arch. GIUSEPPE TRAVAGLINI
Via Roma, 18
23827 LIERNA (Lecco)
Tel/fax : 0341-741536
E-mail : pinoseif@tin.it

Data : Ottobre 2004
Data : Agg. Dicembre 2006

PREMESSA

Il presente elaborato comprende le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, come modificate a seguito della variante ottobre 2004 e dicembre 2006:

- Le parti cancellate sono riportate in parentesi quadra con sovrastante linea di cancellazione (es. [~~cancellazione~~])
- Le parti aggiunte sono riportate in neretto (es. **aggiunta**)
- Le parti dovute all'accoglimento delle osservazioni in carattere corsivo (es. *accoglimento delle osservazioni*)

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 **Oggetto e campo di applicazione del Piano Regolatore Generale**

L'intero territorio comunale è interessato dal Piano Regolatore Generale secondo le precisioni definite dalle planimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare il P.R.G. fissa:

- le modalità d'uso dei suoli, edificati e non edificati, nell'intero territorio comunale;
- la definizione dei parametri quantitativi e degli aspetti funzionali nelle aree destinate agli usi residenziali, produttivi, commerciali, direzionali e alle attività culturali e ricreative;
- la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche e dei servizi di interesse collettivo;
- il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni e i trasporti, sia pubblici che privati.
- la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;

Ai sensi delle leggi 17.8.1942 n. 1150, successive modificazioni e altre leggi nazionali e regionali vigenti in materia, il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale nei modi specificati dai seguenti elaborati:

Rilievo dello stato di fatto e indagini preliminari

Tav. 1-Inquadramento territoriale e viabilità di livello sovracomunale(*)
scala 1:20000

Tav. 2-Rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale
scala 1:5000

Tav. 3-Formazione storica dell'insediamento e analisi delle trasformazioni urbane
scala 1:5000

Tav. 4-Analisi degli usi del suolo
scala 1:5000

Tav. 5-Rilievo delle attrezzature pubbliche e dei servizi esistenti
scala 1:5000

Disciplina dei sistemi

Tav. 6-Mosaico degli strumenti urbanistici a livello sovracomunale (*)
scala 1:10000

Tav. 7 m - Sintesi di piano
scala 1:5000

Tav. 8-Sistema della mobilità
scala 1:5000

Tav. 9 m - Sistema della residenza
scala 1:5000

Tav. 10 m - Sistema delle attività produttive
scala 1:5000

Tav. 11 m - Sistema del verde
scala 1:5000

Tav. 12 m - Sistema delle attrezzature pubbliche e dei servizi (Piano dei Servizi)
scala 1:5000 (*)

Tav. 13m-Vincoli urbanistici (*)

scala 1:5000

Categorie, criteri e parametri di intervento

Tav. 14m-Azzonamento e Viabilità (Ambiti territoriali omogenei) (*)

- a) zona nord
- b) zona centro
- c) zona sud
- d) legenda

scala 1:2000

Tav. 15 m – Piano operativo (*)

- a) zona nord
- b) zona centro
- c) zona sud
- d) legenda

scala 1:2000

Prescrizioni per la conservazione e il recupero dei nuclei di antica formazione
(Ambiti di classe A3)

Tav. 16 – Agriturismo – Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 17 – Alzata – Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 18 – Cadernoldo – Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 19 – Casargo – Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 20 – Catello, Crusnigo, Caderico – Interventi sugli edifici e sugli spazi
aperti (*) scala 1:1000

Tav. 21 m – Chioso - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 22 – Cuna - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 23 – Gavardo – Bignone – Canigra - Interventi sugli edifici e sugli spazi
aperti (*) scala 1:1000

Tav. 24 – Galgina e Parscera - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 25 – Bignone e Peschiera - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 26 – Pradella - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 27 – Rigorida - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 28 – Rossera e Costa - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 29 m – S. Andrea – Catello – Cadestore - Interventi sugli edifici e sugli
spazi aperti (*) scala 1:1000

Tav. 30 – Selvi e Segre - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 31 – Tassodine - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 32 m – Valle e la Cà - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 33 – Vestobio e Briola - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 34 m – Volpino di sotto e di sopra - Interventi sugli edifici e sugli spazi

aperti (*) scala 1:1000

Tav. 34 bis – Bellavista - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Tav. 34 ter – Via Frigerio - Interventi sugli edifici e sugli spazi aperti (*)

scala 1:1000

Indicazioni per la progettazione delle opere infrastrutturali

Tav. 35 – Tipologie di intervento sulle sedi stradali

Allegato Am: Relazione illustrativa e Piano dei Servizi (*)

Allegato Bm: Norme Tecniche d'Attuazione (*)

Allegato C Normativa relativa alla fattibilità geologica delle azioni di Piano (*)

Gli elaborati individuati con il simbolo (*) hanno tutti la medesima efficacia obbligatoria.

Art. 2 Definizione degli edifici urbanistici e dei parametri per l'edificazione

L'uso dei suoli e l'edificazione nell'ambito del territorio comunale sono regolati, relativamente alle destinazioni consentite, mediante l'indicazione degli indici e dei parametri di seguito elencati:

2.1 St (Superficie territoriale)

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie di una zona vincolata da un Piano Attuativo, comprese le strade da realizzare e gli spazi per le attrezzature di uso pubblico previsti nel Piano di lottizzazione.

2.2 Sf (Superficie fondiaria)

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile di proprietà del richiedente escluse le eventuali zone non edificabili (le fasce di rispetto stradale se sono senza cartiglio di utilizzo, fasce di rispetto fluviale etc.) e le aree di interesse pubblico (nuove sedi stradali, marciapiedi ed aree destinate a standard, etc.)

2.3 U1 (Opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA)

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. Strade, slarghi e percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti e la quota verde attrezzato elementare di stretta pertinenza
- b. Aree di sosta e di parcheggio
- c. reti e impianti idrici, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e telematica
- d. Rete e impianti di pubblica illuminazione
- e. Quant'altro previsto dalle leggi vigenti

2.4 U2 (Opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA)

Sono opere di urbanizzazione secondaria

- a. Servizi di assistenza sociale e sanitaria
- b. Servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e medie inferiori)
- c. Servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi
- d. Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non
- e. Servizi sportivi con impianti e non
- f. Quant'altro previsto dalle norme vigenti

2.5 Dt (Densità edilizia territoriale)

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale costruito o costruibile (per qualsiasi scopo e destinazione) e la Superficie territoriale (St) interessata in P.E.

2.6 Df (Densità edilizia fondiaria)

Indica il volume espresso in metri cubi "vuoto per pieno", che può essere costruito su ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf) disponibile. Compreso le aree

della fasce di rispetto stradali con cartiglio di utilizzo.

2.7 Sc (Superficie coperta)

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno degli edifici e dei fabbricati compresi volumi e vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente interrato, qualora debordanti dal fabbricato sovrastante.

[Sono inoltre esclusi dal calcolo della Sc gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,20, purchè ricompresi complessivamente entro il 10% della superficie totale dell'edificio.]

2.8 Rc (Rapporto di copertura)

E' il rapporto tra superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto.

2.9 Slp (Superficie lorda complessiva di pavimento)

E' la somma delle superfici incluse entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili ed abitabili, comprese le superfici di porticati e verande, annessi alla residenza, chiusi su tre lati. Nel caso di piani interrati o semi interrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a

- residenza
- laboratorio
- ufficio
- magazzino
- sala di riunione
- locale pubblico
- altro locale agibile con permanenza, anche temporanea, di persone.

Non sono invece da computarsi le superfici di piani interrati se di altezza netta interna inferiore od uguale a ml. 2,40 privi delle destinazioni d'uso di cui al precedente elenco.

Non sono inoltre computati

- gli aggetti aperti, da almeno due lati, quali terrazze, balconi, logge, annessi alla residenza, etc. fino al limite max del 10% della Slp complessiva considerata al netto degli stessi;
- i portici asserviti ad uso pubblico
- i sottotetti non abitabili.

Sono invece conteggiate le tettoie di qualunque tipo ed uso, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 11.

2.10 Dc (Distanza minima degli edifici dai confini privati)

Indica la misura minima di spazio libero da costruzioni che deve intercorrere tra gli edifici e i confini di proprietà. Dc viene espressa in metri lineari e si misura in proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine.

In ogni caso per Dc si può intendere sia la distanza reale esistente dal limite di proprietà, sia quella virtuale determinata da una eventuale impegnativa registrata tra due confinanti, purchè agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

2.11 De (Distanza minima tra gli edifici)

Indica la misura minima di spazio libero da costruzioni che deve intercorrere fra due o più edifici, anche se realizzati sullo stesso fondo. Viene espressa in metri lineari e si misura:

- in proiezione orizzontale sulla normale ad una delle pareti, nel caso di edifici fronteggianti
- in proiezione orizzontale tra gli spigoli delle costruzioni, nel caso di edifici non fronteggianti

2.12 Ds (Distanza minima della costruzione del ciglio delle strade)

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra l'erigenda costruzione e il ciglio stradale. Ds viene espressa in metri lineari e si misura in proiezione orizzontale sulla normale al ciglio stradale.

2.13 H (Altezza massima delle costruzioni)

Indica il limite sul piano verticale, misurata in metri lineari, oltre il quale gli edifici non possono elevarsi. Si misura a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dal livello del terreno sistemato fino alla maggiore quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alla maggiore quota di colmo del tetto nei casi di copertura con pendenza superiore a 45° ad esclusione dei soli volumi tecnici (torrette, ascensori, camini e simili).

2.14 (Superficie libera drenante)

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali. Non sono ammesse nel conteggio della superficie libera drenante le coperture con materiali definiti parzialmente drenanti.

Art. 3 Determinazione dell'altezza degli edifici e dei vani

L'altezza media degli edifici si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza servirà per il calcolo delle volumetrie di progetto, fatte salvo le disposizioni di cui al successivo art. 5.

Ai fini del calcolo dell'altezza massima e media di progetto la quota di marciapiedi ed il livello del terreno sistemato attorno all'edificio dovranno contenersi nel dislivello max di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria naturale del terreno preesistente che dovrà essere sempre chiaramente riportata negli elaborati di progetto.

Qualora lo stato dei luoghi imponesse la previsione di maggiore dislivello le altezze max e medie verranno comunque computate a partire dalla quota del dislivello massimo consentito, fatte salvo le disposizioni relative alla realizzazione su terreni in pendio di edifici a "gradoni". In questo caso sarà ammessa la realizzazione di edifici disposti a "gradoni", il cui corpo di fabbrica dovrà risultare inferiore a ml. 20.

L'altezza sarà misurata allo spiccatto di ogni singolo "gradone", purchè tra i fronti degli stessi corpi di fabbrica si verifichi una distanza sul piano orizzontale di almeno ml. 8,00 e un dislivello inferiore a ml. 6,00.

Nel caso anche una sola delle precedenti disposizioni non risulti rispettata, l'altezza dovrà essere misurata come se si trattasse di un unico edificio.

Se esiste o si preveda un fabbricato con parte del piano interrato a cielo aperto (es. rampa di accesso ai garage) nel computo dell'altezza max o media o di progetto, si deve computare l'altezza a partire dalla quota di calpestio del piano interrato, quando la lunghezza complessiva delle pareti a cielo aperto superi il 38% dell'intero perimetro del fabbricato.

Ai fini del rispetto dell'altezza max ammessa per edifici si rispetteranno i seguenti criteri :

l'altezza massima è la distanza tra il piano di spiccatto dell'edificio e il piano orizzontale passante per la più alta delle seguenti quote :

- quota intradosso di gronda
- quota media del solaio di copertura avente, anche solo in parte, le altezze minime di agibilità.

Le altezze minime dei vani ai fini dell'agibilità, misurate dalla quota di pavimento all'intradosso del solaio di copertura, sono le seguenti :

- Edifici residenziali : ml. 2,70
- Ripostigli : ml. 2,40
- Uffici in fabbricati direzionali, negozi, ecc. : ml. 3,00
- Laboratori, magazzini, depositi, ecc. : ml. 3,50
- Box privati, autorimesse pubbliche : ml. 2,50

Possono essere ammesse deroghe alle precedenti prescrizioni solo nel caso di edifici classificati negli ambiti di classe "A".

Per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo le altezze saranno calcolate secondo la L.R. 15.07.96, n. 15 e successive modificazioni.

Nei piani terra degli edifici esistenti è sempre possibile la trasformazione d'uso in box autorimessa, ciò può avvenire prescindendo dall'altezza dei

locali. Nei casi di box da realizzare nel sottosuolo o parzialmente interrati è possibile che l'altezza interna sia di soli m 2,20.

Per box autorimessa interrati è possibile adottare altezze superiori a m 2,50 fino ad un massimo di m 3,00, in tal caso si rende necessario costituire un vincolo di destinazione esclusiva ad autorimessa da registrare e trascrivere entro la fine lavori, previa approvazione della bozza di atto unilaterale d'obbligo da allegare alla domanda di Permesso di Costruire o alla presentazione della D.I.A.

Per box autorimessa fuori terra è possibile adottare altezze superiori a m 2,50 fino ad un massimo di m 3,00, in questo caso è necessario verificare :

- *distanza dai confini minimo m 5,00*
- *superficie lorda non superiore al 10% del volume dell'unità immobiliare di pertinenza*

Inoltre si rende necessario costituire un vincolo di destinazione esclusiva ad autorimessa da registrare e trascrivere entro la fine lavori, previa approvazione della bozza di atto unilaterale d'obbligo da allegare alla domanda di Permesso di Costruire o alla presentazione della D.I.A.

Art. 4 Determinazione delle distanze tra le costruzioni

Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e le strade si misurano sulla sagoma dell'edificio nei modi indicati dal precedente art. 2 (comma 7) e secondo le prescrizioni del Regolamento edilizio.

In ogni caso giova precisare quanto segue.

- Distanze tra gli edifici

Nel misurare in proiezione orizzontale la distanza minima tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stesse, non sono da considerare eventuali balconi a sbalzo aperti da tre lati e gronde con sporgenza sino a ml. 1,20.

Nel caso di sporgenze superiori a ml. 1,20 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini del calcolo della distanza minima.

In particolare, in assenza di Piani Attuativi, la distanza fra nuove costruzioni non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

Nel caso di edifici preesistenti, le nuove costruzioni dovranno mantenersi ad una distanza all'altezza dell'edificio preesistente più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Tale distanza minima si applica anche nel caso di costruzioni da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, in assenza di Piani Attuativi.

Nel caso di lotti edificabili con un lato occupato da un fabbricato esistente, la distanza minima tra i fabbricati potrà essere ridotto a ml. 8,00 solo in presenza di pareti non finestrate per almeno uno dei due fabbricati.

Per gli edifici esistenti in zona B) è possibile mantenere la distanza esistente dai confini, solo per i sopralzi e per la formazione di sottotetti.

Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati con riporto di terreno di coltura per almeno cm. 40 di spessore non sono da computarsi al fine della distanza tra gli edifici.

- Distanze degli edifici dalle sedi stradali e dagli spazi pubblici

La distanza minima delle fronti degli edifici dalle sedi stradali e dei corsi d'acqua si misura in proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, riportata dal P.G.R. fra la proprietà privata e quella pubblica, non considerando eventuali balconi aperti da tre lati e gronde con sporgenza fino a ml. 1,20.

Negli allegati grafici del P.G.R. sono indicati gli allineamenti che gli edifici dovranno mantenere a seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, nonché quelli previsti dai futuri Piani Esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dalle sedi stradali deve essere pari a:

- a. ml. 5,00 rispetto a strade di larghezza fino a ml. 7,00
- b. ml. 7,50 rispetto a strade di larghezza superiori a ml. 7,00.

c. ml. 20,00 rispetto alla nuova strada provinciale e sulle altre strade destinate ai collegamenti intercomunali all'esterno delle zone edificate o edificabili previste dal P.R.G. secondo i disposti del D.M. 1.4.1968.

Qualora le distanze tra fabbricati prospettanti spazi pubblici, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze saranno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza in questione.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle nei commi precedenti, nel caso di complessi di edifici che siano oggetto di Piani particolareggiati o di Lottizzazione Convenzionata con previsioni planivolumetriche, ovvero Piani di Recupero.

Sono altresì ammesse distanze particolari stabilite sulla base di accordi bonari, comunque approvati dall'A.C., riguardanti la cessione di aree destinate alla formazione di opere pubbliche.

Tali distanze minime non sono valide per gli ambiti di classe 'A' dove si applica una specifica normativa e per gli ambiti di classe 'E' dove si fa riferimento ai disposti del D.M. 1.4.1968.

Nel caso di "strade private" la distanza minima della edificazione dalla sede stradale deve essere pari a ml. 5,00.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto stradali individuate dalle distanze minime sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui larghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito della retta congiungente i due punti estremi.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti stradali non possono essere eseguite opere edilizie, ad eccezione delle recinzioni.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e delle piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.

Nella generalità i fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli ai fili stradali stessi, salvo diversa prescrizione nelle concessioni edilizie.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici (strade o piazze) l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio viario comunale.

Per interventi su edifici preesistenti che ricadono in fasce di rispetto stradale o fluviale si rimanda a quanto disposto per gli ambiti di classe 'R'.

E' facoltà dell'A.C. imporre maggiori arretramenti delle recinzioni rispetto alle nuove sedi stradali previste dal PRG. al fine di realizzare piantumazioni, spazi per lo sgombero della neve o altre destinate al movimento dei mezzi di pubblica utilità.

Sulle strade esistenti ove la larghezza della carreggiata non consenta la piantumazione, la A.C. potrà mettere a dimora nuove essenze arboree anche su suolo privato ed all'interno delle recinzioni esistenti sul confine con la strada pubblica.

Negli allegati grafici di Piano ove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto l'arretramento dei fabbricati dalle sedi viarie si misura a partire dal ciglio stradale senza tener conto della striscia di parcheggio interposta

Eventuali indicazioni circa gli allineamenti degli edifici possono essere riportate negli allegati grafici del PRG con opportuna simbologia lineare e testuale.

- Distanze degli edifici dai confini

Ai fini del calcolo della distanza misurata in proiezione orizzontale dalle fronti di un edificio ai confini con terreni contigui a quello di proprietà non si devono considerare eventuali balconi aperti su tre lati, tettoie, pensiline e gronde con sporgenza sino a ml. 1,20. Nel caso di sporgenze superiori a ml. 1,20 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di ml. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 del D.M. 2.4.1968).

In particolare, le distanze minime dei confini, misurate come al comma precedente devono essere pari a:

- a. ml. 0,00 qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare tramite progettazione coordinata o qualora sul confine già sorga un fabbricato. In tal caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente, ovvero la conformazione del profilo verticale disposto a confine.
- b. ml. 5,00 minimo fatte salvo diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricadente nel caso precedente, abbia pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml. 10,00 (art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765, modificato dalla Legge 24.03.1989 n°122).

Alla presenza della linea di delimitazione fra zone edificabili e ambiti di classe 'F', anche all'interno del medesimo lotto di proprietà, la stessa costituirà linea teorica di confine, con l'obbligo per l'edificazione di arretramento pari a ml. 5,00.

Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati con riporto di terreno a computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private e possono edificarsi anche sulla linea di confine tra le proprietà.

Art. 5 Calcolo del volume e verifica degli indici di densità edilizia

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono compresi nel computo del volume:

- i locali fuori terra misurati in funzione dell'altezza massima degli edifici;
- i locali fuori terra esistenti e/o di progetto calcolati moltiplicando la superficie in pianta per l'altezza media dell'edificio;
- i sottotetti agibili e/o abitabili,
- i locali interrati o semi interrati destinati a residenza, laboratorio, ufficio, magazzini, sale di riunioni, locali pubblici o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone, ad esclusione degli ambienti annessi alla residenza quali lavanderia, stendibiancheria, locali di sgombero, cantine ecc.
- i box fuori terra, i rustici e le tettoie computati come al punto precedente, fatta eccezione per quanto prescritto al successivo art. 11.
- i porticati, le verande, le logge non comprese, nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti sotto specificati.

Al contrario risultano esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- i porticati solo se annessi alla residenza, le verande, le logge aperte da almeno due lati entro i limiti massimi del 10% della Slp complessiva considerata al netto di logge, terrazzi, porticati, che, oltre tale quota dovranno essere computati nel volume esistente o di progetto;
- i porticati di piano terra e prospicienti spazi pubblici se gravati da servitù di pubblico passaggio, con apposita convenzione registrata e trascritta;
- i porticati di piano terra attinenti a edifici su "pilotis" purché abbiano altezza inferiore o uguale a mt. 2.50;
- le pensiline ed i passaggi aperti anche se coperti;
- i volumi tecnici di sommità (locali macchine per ascensori e relativi servizi);
- gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota del terreno sistemato attorno al fabbricato entro il dislivello max di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria, purché abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma c) del presente articolo;
- i sottotetti non abitabili e non agibili con altezza media inferiore a ml. 2,40 ed altezza minima inferiore a ml. 1,80.
- i volumi tecnici relativi a manufatti al servizio dell'attività produttiva, imposti dalle normative vigenti, che non entrino nei conteggi delle s.l.p. in qualità di accessori o locali agibili.

In presenza di accordi particolari sottoscritti con l'A.C. Per la realizzazione di opere pubbliche riguardanti condizioni particolari di calcolo delle volumetrie ed eventuali deroghe delle distanze, il calcolo del volume viene operato sul lotto prima del frazionamento o secondo quanto espressamente previsto dall'accordo in questione.

Art. 6 Lotto funzionale e asservimento dell'area di pertinenza

Si definisce lotto funzionale l'area complessiva, anche costituita da più mappali, sulla quale insistono fabbricati esistenti (edificio o edifici principali ed eventuali corpi di fabbrica accessori).

Per ogni lotto funzionale il rilascio di concessioni edilizie è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento delle aree di pertinenza ai fabbricati, esistenti o di nuova realizzazione, nel rispetto degli indici di edificabilità ammessi dalle presenti N.T.A.

Tale atto sarà registrato e trascritto a favore del Comune, su richiesta dello stesso, a totale cura e spese del concessionario.

Per gli edifici esistenti la verifica viene riferita ai frazionamenti allegati agli atti di proprietà antecedenti l'approvazione delle presenti N.T.A.

La registrazione e trascrizione è comunque da produrre entro la fine lavori.

Art. 7 Rapporti di natura civilistica

Tutte le norme e le previsioni del presente P.R.G. hanno efficacia, fatti salvo tutti i diritti e le servitù di terzi attive e passive formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti e i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le presenti norme non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate in osservanza delle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria del rispetto dei diritti medesimi la dichiarazione effettuata in sede di presentazione della domanda di Concessione Edilizia.

In tal senso il richiedente la concessione o l'Autorizzazione Edilizia dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti dei terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Concessione o di Autorizzazione sollevando conseguentemente il Sindaco da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio della Concessione.

Art. 8 **Motivi di interesse pubblico**

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n°1357 del 21.12.1955 e n° 765 del 6.8.1967, modificati dalla Legge n° 122 del 24.03.1989, di concedere deroghe, alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme, per edifici ed impianti di interesse pubblico.

TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

Art. 9 Strade private

E' fatto divieto di aprire strade private e i nuovi accessi carrali in assenza di specifica autorizzazione comunale. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si considera strada privata quella che consente l'accesso a diversi lotti edificabili. Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a. planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuato la disposizione dell'opera;
- b. planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- c. planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterno, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
- d. sezioni tipo di dettaglio in scale non inferiore a 1:50 e particolari descritti e costruttivi in scala non inferiori a 1:50 degli elementi caratteristici;
- e. relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune, qualora lo ritenga opportuno, di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione, e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno ml. 6,00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml. 4,00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre. Anche le strade a fondo cieco dovranno avere la larghezza di ml. 6,00, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotto fino a ml. 4,00 e dovranno comunque terminare con uno slargo. Le dimensioni dello stesso dovranno essere pari a:

- a. raggio minimo di ml. 5,00 per terminali a pianta circolare, con previsione di adeguati smussi sull'innesto dalla strada;
- b. larghezza di ml. 8,00, lunghezza ml. 10,00 minime per terminali a pianta quadrangolare con previsione di adeguati smussi sull'innesto della strada.

Sulle strade private vale la normativa delle recinzioni di cui al successivo articolo 12. Per ragioni di sicurezza viabilistica potranno essere prescritti particolari imbocchi delle strade private sulla pubblica viabilità. Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza ad una strada pubblica. Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i

collegamenti con i servizi che il Comune stesso va man mano attuando nella zona. In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese, con rivalsa delle stesse, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

le strade private non possono usufruire delle normali dotazioni di illuminazione e segnaletica pubbliche, nonché dei servizi periodici di pulizia e spalamento neve, di raccolta RSU a domicilio e di tutti gli altri servizi pubblici gestiti dal Comune, i quali dovranno essere assolti dai proprietari stessi, con particolare riguardo alla predisposizione di adeguati spazi destinati alla raccolta e allo sgombero dei rifiuti, da collocare nei luoghi più opportuni, segnatamente in corrispondenza degli accessi alle strade pubbliche, fatti salvo eventuali specifici accordi tra i proprietari e l'A.C. sulle modalità di uso e gestione delle strade stesse in presenza di superiori motivi di interesse pubblico.

Art. 10 Accessi carrai alle proprietà private

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

la formazione di nuovi accessi carrabili deve essere preventivamente autorizzata.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a. assicurare una buona visibilità della strada e dalla strada stessa;
- b. distare da incroci stradali di almeno ml. 8,00, misurati dal ciglio della strada normale all'accesso;
- c. l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale anti polvere;
- d. l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta, nella pubblica fognatura, in modo da non defluire sull'area stradale;
- e. il confine tra l'area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, ecc.
- f. cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno ml. 5,00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede esistente o di progetto;
- g. la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità, e comunque secondo le norme del precedente art. 9;
- h. lo smusso e l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare caso per caso la possibilità o meno dell'apertura di nuovi accessi carrali in rapporto alle esigenze di interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo, edifici residenziali plurifamiliari.

La larghezza minima degli accessi carrai, non deve essere inferiore a ml. 4,00.

Art. 11 Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e/o a completamento di un edificio principale quali : ripostigli, tettoie, legnaie, piccoli depositi, box per ricoveri automezzi. La concessione edilizia per le costruzioni accessorie, senza l'obbligo di verifica dell'indice di densità edilizia, può essere rilasciato solo a completamento di edifici esistenti nelle zone "B" e "C", **nonché nelle zone "E" in presenza di edifici residenziali sia agricoli che non agricoli (case sparse).**

Le costruzioni accessorie devono osservare le seguenti prescrizioni :

- a. essere aderenti agli edifici principali esistenti, o abbiano da questi distanza minima di ml. 5,00.
- b. essere arretrate dagli spazi pubblici e dai confini privati di una distanza minima pari a ml. 3,00, fatte salvo diverse e più restrittive disposizioni definite da altri articoli delle presenti norme o dagli elaborati grafici del P.R.G.
- c. essere di altezza non superiore a ml. 2,50, misurata dallo spiccatto di marciapiede o dalla quota naturale del terreno sistemato intorno alla costruzione accessoria all'intradosso del solaio di copertura.
- d. avere una pendenza massima delle eventuali falde inclinate di copertura pari al 35%, fermo restando il divieto a superare l'altezza di ml. 1,00, tra l'intradosso del solaio di copertura e l'intradosso del colmo.
- e. essere realizzate *una tantum* entro i parametri dimensionali di 1/20 del volume esistente nell'edificio principale, calcolato al netto di eventuali accessori, e comunque non superiore alla Sc complessiva di mq. 25,00, *considerando una altezza di ml. 2,50.*

Le costruzioni accessorie possono essere edificate in aderenza a confini privati nel rispetto dei limiti di cui all'elenco precedente e della distanza minima di ml. 5,00 da edifici esistenti sulla proprietà confinante.

In questo caso le costruzioni accessorie dovranno presentare copertura preferibilmente piana, ovvero con pendenza di falda rivolta all'interno della proprietà. L'altezza massima del colmo, misurato al suo estradosso non dovrà superare i ml. 2,40 misurata come al precedente punto d).

Si considerano costruzioni accessorie interrate quelle di cui almeno tre lati risultino "completamente interrati", che abbiano un riporto di terreno sopra il solaio di copertura di almeno cm. 40 di spessore e che rispettino nella loro realizzazione le quote naturali del terreno sistemato intorno all'edificio principale.

Esse devono di norma distare almeno ml. 3,00 dagli spazi pubblici, mentre possono essere edificate sulla linea di confine tra diverse proprietà private.

In ogni caso non sono ammesse costruzioni accessorie :

- negli ambiti di classe "A", "E" ed "R" per cui sono previste norme particolari;
- negli spazi di uso comune quali cortili, passaggi, sedi carrali, ecc.

La richiesta di concessione edilizia dovrà di norma essere provvista di fotografie in duplice copia illustranti lo stato dei luoghi.

La commissione edilizia ha sempre la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico ambientale.

La tipologia e le caratteristiche costruttive delle costruzioni accessorie dovranno di norma ricalcare quelle dell'edificio principale per materiali di copertura, rivestimenti di facciata, serramenti, soglie e davanzali, lattonerie, ecc.

Sono comunque vietate costruzioni, coperture, chiusure e serramenti di tipo precario e provvisorio.

In tutte le zone è rigorosamente vietato il taglio di alberi di alto fusto per la realizzazione di costruzioni accessorie.

Negli ambiti di classe "A" compresi i cortili, le costruzioni accessorie interrato potranno essere edificate solo se previste da preventivi Piani di Recupero.

Si considerano costruzioni accessorie anche i piccoli ripostigli in legno ed i manufatti per barbecue o caminetto per esterni, tuttavia per l'edificazione di quest'ultimi si dovrà disporre di area libera di almeno mq 750.

Art. 12 Recinzioni

Le recinzioni, siano esse su confini privati o verso spazi pubblici o privati aperti al pubblico, possono essere edificate fino ad un'altezza massima di ml. 2,20 e costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima pari a ml. 0,70.

La richiesta per la realizzazione di recinzione piene, anch'esse di altezza massima pari a ml. 2,20, può essere motivatamente avanzata dal proprietario unitamente alla concessione edilizia e sottoposta all'approvazione dell'A.C.

Le recinzioni piene sono comunque vietate in corrispondenza di incroci stradali ed accessi carrai.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i marciapiedi stradali formino un angolo diverso da quello retto. L'altezza delle recinzioni deve essere calcolata dalla quota di spicco del marciapiede stradale esistente o in progetto, e comunque secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale cui spetta l'assegnazione dei punti fissi.

Le recinzioni al limite tra le proprietà pubbliche e quelle private, devono di norma essere contenute completamente sulla proprietà, compreso le parti interrate.

I materiali di finitura per l'edificazione di recinzioni saranno:

- pietrame o mattoni in cotto a vista, intonaci, calcestruzzi a vista per quanto riguarda le strutture continue, ovvero muri in elevazione e relativi tamponamenti;
- pannelli di ferro, reti metalliche plastificate, legname, calcestruzzo, cemento per le strutture discontinue ad andamento reticolare.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere l'uso di materiali e tipologie adeguate al contesto ambientale.

E' vietato l'impiego di materiali per le recinzioni che possono provocare danni alle persone, quali fili spinati, cocci di vetro o similari, ovvero terminali in ferro appuntiti.

Qualora fosse richiesto da particolari condizioni di viabilità o da esigenze specifiche anche stagionali (spazi per l'ammasso delle nevi spalate, ecc.) l'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti fino a ulteriori ml. 1,00 rispetto ai limiti fissati dalle norme relative alla viabilità generale.

Negli ambiti di classe 'A' sono vietate recinzioni realizzate con l'impiego di elementi prefabbricati in calcestruzzo o materiali simili.

In tali ambiti si prescrive la conservazione delle recinzioni esistenti ovvero la loro eventuale integrazione nel rispetto della tecnologia costruttiva.

Negli ambiti di classe 'E1' ed 'E2', agricoli, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere ammesse solo nei casi di comprovata necessità e dovranno essere comunque realizzate con staccionate di legno o barriere vegetali.

Negli ambiti di classe 'E3', boschivi, è fatto divieto assoluto di realizzare recinzioni. Sono naturalmente confermate le norme di salvaguardia vigenti all'interno della perimetrazione del parco dell'Adda Nord (L.R. 10.09.1983 n° 80 e successive integrazioni).

Art. 13 Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di materiali franabili e allo scopo di creare terrapieni artificiali. Si prescrive in ogni caso la finitura superficiale in pietrame a vista.

I muri di sostegno non devono superare l'altezza complessiva di ml. 3,00 (comprese eventuali parti piene soprastanti la recinzione).

Tale altezza va misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto sui fronti strada o dalla quota naturale del terreno sui confini privati o interni ai lotti. Nel caso in cui, causa il particolare stato dei luoghi, fossero imposte altezze dei muri di sostegno superiori a ml. 3,00, l'Amministrazione Comunale può autorizzare maggiori altezze a condizione la parte eccedente in ml. 3,00 sia realizzata mediante un arretramento di almeno ml. 2,00, che consenta di ricavare nell' interspazio una fascia di terreno a coltivo, ove porre a dimora rampicanti e discendenti.

In particolare l'Amministrazione Comunale potrà imporre, nel caso di muri di sostegno prospicienti le strade o comunque visibili da spazi pubblici, l'uso di muri di pietra a vista, tecniche costruttive di tipo tradizionale, ovvero la messa a dimora in appositi spazi coltivabili di rampicanti sempreverdi.

In ogni caso negli ambiti di classe 'A' i muri di sostegno esistenti sono sottoposti a vincolo conservativo.

Tale vincolo si estende anche a muri di sostegno di altezza superiore a ml. 3,00, già esistenti e di particolare rilievo ambientale.

Per questi sono ammesse opere di ripristino nel rispetto della tipologia e della tecnologia costruttiva originarie.

Nelle zone di completamento e di espansione dell'abitato, muri di sostegno con disposizione a "gradoni" possono essere costituiti da un massimo di tre elementi lineari situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni elemento sarà pari a ml. 3,00 e la distanza minima tra un elemento e l'altro non può essere inferiore all'altezza dello stesso aumentata del 50%.

Valgono in ogni caso le norme di salvaguardia vigenti all'interno della perimetrazione del Parco Regionale ADDA NORD (L.R. 16.09.1983, N° 80 e successive integrazioni).

I muri di sostegno con disposizione a "gradoni" possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche realizzative (numero altezza, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche. L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolare costruttivi e che, non compromettendo il livello di sicurezza statico del pendio, garantiscano una migliore tutela delle caratteristiche ambientali.

in modo particolare, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti.

TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14 Strumenti urbanistici prevalenti sulle previsioni del P.R.G.

Le previsioni e le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale Adda Nord, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con Del. n. VII/2869 del 22.12.2000, e del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po, adottato dall'Autorità di arcino del Fiume Po in data 11.05.1999, prevalgono sulle previsioni e sulle prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

Il perimetro del Parco Naturale dell'Adda Nord è individuato con apposito simbologia negli allegati grafici del P.R.G.

Il P.R.G. fa propria l'attuale normativa del P.T.C. Parco Adda Nord, recependone tutte le disposizioni.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle previsioni di P.T.C. in merito alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente naturale il P.R.G. individua:

- un'area di recupero ambientale da sottoporre a Piano di Recupero;
- un'insieme di aree strategiche da destinare ad attrezzature per il gioco, lo sport e il tempo libero;
- una serie di edifici a destinazione turistica e ricettiva cui assegnare limitati incrementi volumetrici.

Negli ambiti compresi entro il perimetro di Parco, il P.R.G. si attua in forma coordinata con il Consorzio per la gestione del Parco Adda Nord, secondo quanto previsto dallo stesso P.T.C. nelle norme relative alla "Concertazione ambientale come metodo di gestione del Parco e di relazione con gli Enti consorziati".

Le fasce fluviali di classe A, B e C individuate nella documentazione tecnica del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po sono riportate negli allegati grafici del P.R.G.

All'interno di queste aree valgono le prescrizioni contenute nelle norme tecniche del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001.

La normativa integrale relativa alla fattibilità geologica delle azioni di piano, modificata sensi del "parere inerente studio geologico" trasmesso dalla Regione Lombardia in data 15 ott. 2002 – Prot. Z1 – 2002-45327 è allegata agli elaborati della Variante generale del P.R.G.: vedi N.T.A. art. 1 – Allegato C – Normativa relativa alla fattibilità geologica delle azioni di Piano – e nell'elaborato della 13 m che tiene conto della tav. 5: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, modificato a seguito dello stesso parere.

Art. 15 Mezzi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante :

- a. Programma Pluriennale di Attuazione in conformità alle prescrizioni di legge;
- b. Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- c. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- d. Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71;
- e. Piani di Lottizzazione convenzionata;
- f. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 05.08.1978, n. 457;
- ~~g. concessioni singole, nel rispetto degli allineamenti stradali, delle presenti prescrizioni normative, delle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, quando non sia prevista la redazione di preventivo Piano Attuativo;~~
- ~~h. dichiarazioni di inizio attività nei casi previsti dalle vigenti disposizioni legislative;~~
- ~~i. Autorizzazione Edilizia nei casi previsti dalle vigenti disposizioni legislative.]~~
- g. **Permesso di costruire come definito dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Ovunque le presenti N.T.A. richiamano la "Concessione Edilizia" di fatto è da intendersi "Permesso di costruire";**
- h. **Denuncia di Inizio Attività come definito dal citato D.P.R. 380/2001. Ovunque le presenti N.T.A. richiamano la "Dichiarazione di inizio attività" e "Autorizzazione Edilizia" di fatto sono da intendersi applicabili come "Denuncia di Inizio Attività".**

Qualora sia prescritto il ricorso a Piano Attuativo, qualsiasi opera realizzativa potrà essere consentita solo dopo la sua approvazione.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la preventiva presentazione di un progetto planimetrico esteso all'area oggetto dell'intervento.

In tutte le zone sia l'intervento diretto, sia l'intervento attraverso lo strumento attuativo, avverrà secondo le norme previste per ogni singola zona.

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nell'arco di un triennio, ovvero al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti con apposita delibera comunale, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime nei tempi e con le modalità da stabilire con apposita convenzione e secondo quanto stabilito dalle Leggi 06.08.1967, n. 765 modificata con la Legge 24.03.1989, n. 122 e 28.01.1977, n. 10, nel rispetto dei Programmi Pluriennali di attuazione di durata compresa tra i 3 ed i 5 anni di cui alla L.R. 12.03.1984, n. 15.

Art. 16 Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata

I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle leggi in materia e da altre eventuali disposizioni applicative.

In particolare i piani attuativi applicati ad insediamenti industriali e artigianale ovvero commerciali e terziari dovranno corrispondere pienamente alle disposizioni regionali in materia.

Piani attuativi applicati ad insediamenti residenziali, che prevedevano destinazioni di carattere commerciale, dovranno provvedere al reperimento di superfici a parcheggio pari alla Slp della parte a destinazione commerciale.

Nei piani attuativi applicati ad insediamenti residenziali dovrà comunque essere prevista la dotazione minima per abitante, rivolta al reperimento di aree destinate a parcheggi ~~[e verde pubblico]~~, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti, ~~[Qualora espressamente indicato negli allegati grafici del P.R.G.,]~~ tutte le altre aree a standard potranno essere monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree come indicato precedentemente, anche il pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalla legge, nonché il rispetto di altre eventuali disposizioni legislative in vigore alla data di approvazione del piano attuativo.

In tutti i tipi di intervento i contributi per opere di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale considerati i criteri stabiliti dalle Leggi Regionali in materia.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, all'interno di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nell'ambito della zona soggetta a P.R.

In ogni tipo di piano attuativo dovranno essere previsti idonei meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.

I singoli piani attuativi potranno prevedere una diversa localizzazione e una diversa perimetrazione delle aree a standard o delle attrezzature di interesse pubblico, purchè il nuovo assetto comporti un effettivo miglioramento nella funzionalità del comparto interessato e purchè non vengano diminuite le quantità previste dal P.R.G.

Nelle zone da assoggettare a piano esecutivo unitario in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, chi intenda procedere alla edificazione potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque alla predisposizione di altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, richiedendo l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17 Piani Particolareggiati di Recupero (P.P.R.) e Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata

I piani Particolareggiati di Recupero sono promossi, approvati e attuati dall'A.C. sulla base della legislazione regionale in materia e del dettato normativo contenuto nella L. 457 del 5 agosto 1978.

I Piani Particolareggiati di Recupero sono promossi con l'intento di garantire la tutela, la conservazione e il recupero dell'insieme dei connotati architettonici, urbanistici e ambientali del patrimonio insediativo storico.

Il loro perimetro include oltre ai nuclei di antica formazione anche le aree libere o costruite che ne costituiscono parte integrante, per quanto di più recente formazione.

In questo senso il ricorso ai P.R.G. si intende opportuno qualora l'A.C. intenda promuovere accanto al recupero dei singoli complessi edilizi anche la riqualificazione integrata del paesaggio costruito.

In assenza dello strumento attuativo specificamente orientato al recupero del patrimonio architettonico - urbano (P.P.R.) è facoltà dell'iniziativa pubblica e di quella privata presentare singoli Piani di Recupero, applicati ad "Unità minime di intervento" (u.m.i.), individuate secondo le modalità stabilite dagli articoli successivi.

In particolare, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, singoli P.R. possono essere avanzati per favorire interventi di edilizia sovvenzionata diretti al recupero del patrimonio edilizio di proprietà degli enti pubblici, ovvero di edilizia convenzionata ed agevolata diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Singoli P.R. di iniziativa pubblica possono essere presentati anche nei casi previsti per l'adeguamento delle urbanizzazioni, ovvero per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione d'urgenza temporanea nei confronti di proprietari di singole unità minime di intervento, causa inerzia dei medesimi.

I P.P.R. e i P.R. sono approvati con delibera del Consiglio Comunale ed hanno efficacia dal momento in cui la stessa delibera di C.C. abbia conseguito visto di legittimità secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 59 della Legge 10 Febbraio 1953, n°62.

Proprietari singoli o riuniti in consorzio, nel caso in cui i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentati almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale, presentino la documentazione richiesta dall'A.C.

La procedura di approvazione è stabilita dai dettami della L.R. 12.03.1984, n° 14 e successive integrazioni.

Per i contenuti dei Piani di Recupero si rimanda alle disposizioni dell'art. 36 della L.R. n°51/75 e dell'art. 14 della L.R. n°63/78 ed alla legge 12.03.1984 n°14.

I P.R. sono approvati con delibera del Consiglio Comunale ed hanno efficacia dal momento in cui la stessa delibera di C.C. abbia conseguito visto di legittimità secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 59 della Legge 10 Febbraio 1953, n° 62.

Art. 18 Parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.)

Per la zona del monte Canto, considerata di interesse ambientale, si propone lo studio di un Piano sovracomunale, esteso al territorio del comune di Pontida per la formazione di un Parco di Interesse Sovracomunale P.L.I.S. come previsto dalla normativa Regionale per aree di notevole interesse da tutelare.

Art. 19 Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli utenti

Il rilascio di concessioni siano esse singole ovvero presentate nell'ambito di piani di lottizzazione, è subordinato al pagamento di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione che competono agli immobili interessati, stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche pubblicate dalla Regione Lombardia.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Art. 20 Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto prevede l'art. 34 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, è suddiviso conformemente al D.M. 02.04.1968, in zone (ambiti) territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dagli allegati grafici del P.R.G.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme. La suddivisione in ambiti territoriale omogenei per modalità d'uso e attività insediative corrisponde al seguente elenco suddiviso in categorie di intervento:

Sistema della residenza

- A1 – architetture di interesse storico, artistico, ambientale
- A2 – nuclei di antica formazione
- A3 – insediamenti di antica formazione soggetti a disciplina particolare
- A4 – giardini e poderi privati di interesse ambientale da tutelare
- B1 – aree residenziali con impianto urbanistico consolidato
- B2 – aree residenziali con impianto urbanistico e tipologia confermati
- B3 – aree residenziali con tipologia definita
- B4 – aree residenziali con impianto urbanistico pianificato in fase di attuazione
- B5 – aree turistiche o residenziali con carattere temporaneo
- C1 – aree residenziali con nuovo impianto urbanistico, soggetto a pianificazione attuativa.
- C2 – aree residenziali con nuovo impianto urbanistico, soggetto a Piano per l'Edilizia Economica Popolare

Sistema della produzione

- D1 – attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico confermato
- D2 – attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico rinnovato
- D3 – attività produttive industriali e artigianali con possibilità di ridestinazione commerciale o terziaria
- D4 – attività produttive industriali e artigianali con possibilità di ridestinazione residenziale
- E1 – attività agricole (L-R. n. 93/1980)
- E2 – attività agricole con vincolo di inedificabilità
- E3 – aree boschive
- G1 – attività commerciali e direzionale
- G2 – attività commerciali e direzionali con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa
- H1 – per attività mineraria ed estrattiva di trasformazione

Sistema delle attrezzature pubbliche e dei servizi

- F1 – attività di uso pubblico e dotazioni standard (art. 22 L.R. n. 51/1975)
- F2 – servizi sociali di interesse collettivo

- R1 – pertinenza delle sedi stradali, cimiteriali e degli impianti di trattamento ecologico
- R2 – pertinenza dei corsi d'acqua
- R3 – pertinenza agro – silvo – pastorale
- R4 – aree soggette a recupero ambientale mediante pianificazione attuativa.

Art. 21 Destinazioni d'uso ammissibili e valutazione di compatibilità

Negli ambiti territoriali omogenei di classe A, B e C la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

Sono ammessi usi promiscui nel rispetto dei requisiti richiesti nel presente articolo allo scopo di incentivare la formazione di spazi urbani qualitativamente significativi.

In essi potranno essere consentite, fino al 30% massimo della SIp del complesso edilizio (fatte salvo le situazioni esistenti e consolidate), anche le seguenti destinazioni:

- a. negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- b. alberghi e ristoranti;
- c. sedi per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;
- d. attività artigianali di piccola entità e di servizio, con esclusione di quelle che facciano uso di sostanze chimiche, materiali e prodotti compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe secondo le prescrizioni contenute nel Decreto 2 marzo 1987, ad eccezione di piccoli magazzini per la vendita al dettaglio di aceto, formaggi, frutta e verdura. Sono dunque ammissibili friggitorie, lavanderie a secco, macellerie e salumerie senza macellazione e tipografie senza rotative. Altre attività simili che non producono né rumori né odori molesti o nocivi, potranno svolgersi limitatamente ai piani terreni, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale,
- e. autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, purché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una convenzione protezione contro i rumori molesti.

Allo scopo di incentivare la riqualificazione del patrimonio abitativo e la valorizzazione delle funzioni di carattere urbano saranno ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso, fino al pieno utilizzo (100%) della SIp:

- a. banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- b. teatri e cinematografi, con l'esclusione delle discoteche, discopub e locali simili.
- c. sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere,

Negli ambiti di classe 'A' non è in ogni caso ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza.

E' vietata la realizzazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione nelle zone A, B, C, D4, G.

E' vietato l'insediamento di attività produttive e di nuovi poli produttivi inquinanti di prima classe e di impianti di smaltimento rifiuti in ogni zona.

Per gli edifici compresi negli ambiti di classe 'A' è sempre ammessa la destinazione ad uso pubblico.

Gli edifici ecclesiastici sono esclusivamente destinati allo svolgimento delle pratiche e delle attività religiose o ad altre di uso pubblico.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

Nelle zone A, B e C il cambio di destinazione d'uso può essere richiesto mediante presentazione di concessione edilizia, previo adeguamento della disponibilità di aree destinate alla sosta veicolare.

In ogni caso, la dotazione minima di aree standard funzionali ai nuovi insediamenti residenziali, per parcheggi, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinato a parcheggi di uso pubblico (L-R. 15.04.1975 n°51 – art. 22).

Tuttavia nelle zone A le richieste di cambio di destinazione d'uso di ambienti con superficie superiore ai 70 mq. complessivi sono soggette alla presentazione di specifico Piano di Recupero, da estendersi a tutto l'edificio interessato dall'intervento, fermi restando i limiti stabiliti precedentemente circa l'inserimento di destinazioni speciali.

Valutazione di compatibilità

Nel caso si richieda l'insediamento o la trasformazione di attività produttive commerciali negli ambiti di classe 'D1', 'D2', 'D3', 'D4', ovvero di sola attività commerciale negli ambiti di classe 'A', 'B' e 'C', nel rispetto dei limiti stabiliti dalle presenti norme, va presentata idonea "Valutazione di compatibilità".

Tale valutazione è rivolta all'accertamento di quanto segue:

- conformità dei caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo con il contesto ambientale;
- conformità del processo produttivo, in ordine ad emissioni di acque reflue, sostanze gassose, fumi, rumori e quant'altro possa compromettere gli equilibri dell'ambientali;
- impatto dei flussi di traffico in entrate ed in uscita indotto dai nuovi insediamenti nel contesto urbano prossimo;
- autosufficienza del nuovo comparto produttivo in merito al problema della sosta veicolare;
- stato di urbanizzazione dell'area;
- modalità di relazione con le preesistenze contestuali, soprattutto quando di tipo residenziale o agricolo;

La valutazione di compatibilità dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari alla piena comprensione delle problematiche segnalate nel precedente elenco.

Art. 22 Categorie di intervento

Si prevedono tre modalità di intervento suddivise in altrettante categorie:

- a. conservazione e recupero del patrimonio insediativo
- b. trasformazione e innovazione del patrimonio insediativo

La trasformazione e l'innovazione del patrimonio insediativo riguardano gli ambiti territoriali di classe B, C, D, F, G ed H.

La conservazione e il recupero del patrimonio insediativo riguardano gli ambiti territoriali di classe A.

La salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio antropico e dell'ambiente naturale riguarda gli ambiti territoriali di classe E ed R.

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere definite, attraverso opportune operazioni progettuali in relazione sia alle proposte di modifica planivolumetrica, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome;
- verifica dei profili e degli allineamenti;
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- indicazione dei materiali;
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Sindaco potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Art. 23 Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo e del paesaggio

La conservazione e il recupero del patrimonio insediativo si applicano agli edifici e ai nuclei abitati, comprese le loro pertinenze, che rivestono interesse storico – culturale e che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Tali ambiti sono identificati negli allegati grafici del PRG come ambiti di classe 'A'.

Gli interventi in tali ambiti dovranno essere rivolti alla salvaguardia.

- degli assetti morfologici;
- dei caratteri tipologici;
- delle tecniche costruttive.

Pertanto si devono considerare non ammissibili:

- modifiche alla configurazione planivolumetrica degli edifici ad eccezione delle opere di demolizione o di nuova edificazione espressamente indicate dagli elaborati grafici del P.R.G.;
- alterazioni degli impianti tipologici originari con particolare riferimento alla presenza di androni, portici, loggiate, che andranno in ogni caso conservati e valorizzati;
- manomissioni degli apparati decorativi e di altri elementi architettonici originari, delle tecniche costruttive che contribuiscono alla definizione dei caratteri storico - testimoniali e architettonici – stilistici degli edifici e degli spazi aperti.

D'altra parte gli interventi ammessi dovranno essere attuati con particolare cura affinché siano rispettati gli originali caratteri architettonici e ambientali senza alterazioni o manomissioni dei valori storici e testimoniali.

In particolare è ammessa la sostituzione e il rifacimento di elementi architettonici esistenti solo se ammalorati e/o degradati al punto da renderne impossibile la conservazione.

Sugli spazi edificati sono previsti 7 gradi di intervento differenziati in rapporto allo stato di conservazione del patrimonio insediativo:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia
5. Ristrutturazione urbanistica
6. Nuova edificazione
7. Demolizione

Gli interventi previsti si applicano alle seguenti parti dell'edificio:

- a. "Elementi strutturali" ovvero fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto.
- b. "Murature perimetrali e aperture esterne" ovvero l'insieme delle strutture e degli elementi architettonici che definiscono il limite esterno dell'edificio
- c. "Finiture superficiali esterne" ovvero intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura.
- d. "Tramezzi e aperture interne" ovvero l'insieme dei muri, tavolati e delle aperture che insistono sugli spazi interni dell'edificio

- e. “Finiture interne” ovvero intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione che definiscono gli ambienti interni dell'edificio
- f. “Impianti e apparecchi igienico – sanitario”
- g. “Altri impianti tecnologici” ovvero impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi

In linea generale e ferme restando le prescrizioni contenute nel successivo articolo “modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati” sono da considerarsi inammissibili le seguenti operazioni:

- A.I realizzazione di interventi che possano contribuire al peggioramento delle condizioni statico – costruttive dell'edificio;
- A.II demolizione di volte o altre strutture di interesse storico – architettonico;
- A.III rifacimento di coperture o realizzazione di qualsiasi altro intervento che possa determinare modifiche della configurazione planivolumetrica del tetto;
- A.IV realizzazione di abbaini per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti che eccedano dal limite massimo di 1/20 della superficie di falda interessata;
- A.V l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione.
- B.I manomissione, cancellazione o alterazione di elementi architettonici originari (portoni, balconi, portici, loggiati esterni in materiale ligneo, aperture anche tamponate, feritoie, comignoli, pilastri, colonne, ecc.)
- B.II manomissione, cancellazione o alterazione di tecniche costruttive significative rilevabili anche durante lo svolgimento dei lavori;
- B.III realizzazione di nuovi sporti e balconi;
- B.IV chiusura dei portici e loggiati e di altre aperture originarie tramite tamponamenti, disposti sul perimetro esterno delle murature con modalità che ne impediscano la riconoscibilità e l'evidenza formale;
- C.I realizzazione di rivestimenti superficiali estranei ai caratteri originari dell'edificio op in contrasto con le tecniche tradizionali; in particolare: serramenti in materiale diversi dal legno, intonaci cementizi non colorati, intonaci stollati, sovrapposizione di rivestimenti in pietra;
- C.II realizzazione di rivestimenti superficiali, di manti di copertura di materiali e colori diversi, delimitanti le proprietà di edifici aventi caratteri architettonici unitari;
- C.III utilizzo di materiali di copertura diversi dal cotto e lattoneria diversa dal rame;
- C.IV manomissione, cancellazione o alterazione di elementi decorativi sopravvissuti, compresi intonaci graffiti e dipinti, ovvero di qualsiasi altro manufatto che presenti valori artistico – architettonici o storico – testimoniali;
- D.I manomissioni, cancellazione o alterazione di qualsiasi elemento architettonico o apparato decorativo di pregio presente all'interno dell'edificio;
- E.I gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati, anche provvisoriamente, con strutture di ogni tipo.

- E.II non sono ammesse asfaltature delle parti comuni quali cortili, anditi e accessi carrai;
- E.III il Piano individua le murature di cinta e divisorie secondo un duplice regime: muri di cinta – divisori di proprietà – recinzioni da mantenere e valorizzare: è prescritta la tutela, il restauro e la ricostruzione con caratteri e tecniche coerenti con le prescrizioni generali; muri di cinta – divisori di proprietà – recinzioni da riprogettare e per i quali è prescritta la rimozione e la sostituzione secondo i criteri delle presenti norme;

Il ripristino delle aree interessate nei modi e nei tempi che, di volta in volta, verranno definiti. In ogni caso sono vietate pavimentazioni in asfalto, battuto di cemento, ghiaia o altro materiale non compatibile con il contesto; sono ammessi: pietra in lastre, porfido, ciottoli, spazi a verde.

In queste aree scoperte gli interventi globali dovranno tenere in attenta considerazione le caratteristiche dei tipi, materiali e tecniche costruttive prescritti dalle presenti norme.

E.IV Considerazione e valorizzazione dei giardini

Tutela e conservazione delle alberature esistenti

Nell'intero ambito comunale tutte le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate e tutelare, a meno che si tratti di :

- a) coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppetti, alberi da frutta e simili);
- b) alberature da abbattere in attuazione di piano esecutivo (P.P. e P. d.L.) con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito;
- c) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione o per la manutenzione e conservazione dei boschi e per l'attività silvo – pastorali.
- d) è facoltà, caso per caso, dell'Amministrazione Comunale di autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti su lotti edificabili e la loro ricollocazione nell'ambito degli stessi lotti, su spazi non occupati dalle costruzioni previste.
- e) I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte in qualsiasi modo alberature di difformità delle presenti norme, non sono utilizzabili a fini edificatori e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari inadempimento, l'Amministrazione Comunale opererà la ripiantumazione d'ufficio addebitando poi le spese al o ai proprietario/i del /i terreno/i. Le alberature esistenti, anche nel caso di piani esecutivi di cui al precedente punto b), non potranno essere soppresse senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale.

Regolamentazione e formazione di corsi e specchi d'acqua

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua naturali e la creazione e sistemazione di corsi e specchi d'acqua artificiali potranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e con l'approvazione dei competenti organi comunali e regionali.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 della Legge Urbanistica Regionale, n°51.04.1975.

Art. 24 Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati

Negli ambiti di classe 'A' si individuano sette gradi di intervento sugli edifici, con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli della Legge 457/78.

Interventi di 1° grado – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sostanzialmente rivolti al mantenimento in efficienza gli edifici. Essi consistono, quindi, in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterazione dei caratteri originari né aggiunta di nuovi elementi.

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria anche le opere di sostituzione e adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modifiche delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, ad eccezione di quelli strettamente necessari all'alloggiamento delle nuove componenti tecnologiche.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammesse le seguenti opere:

- A.1 riparazione e consolidamento di singole parti ammalorate e lesionate;
- A.2 rinforzo di strutture portanti orizzontali;
- A.3 riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento delle altezze, dei profili e dei caratteri costruttivi originari.
- C.1 pulitura delle facciate;
- C.2 riparazione di balconi e terrazzi;
- C.3 riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- C.4 ripristino di tinteggiature, intonaci e rivestimenti;
- C.5 riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- C.6 riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura senza modifica della sagoma e delle altezze;
- D.1 apertura e chiusura di porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- D.2 costruzione di arredi fissi e di opere murarie di limitata entità;
- D.3 inserimento e spostamento di pareti mobili.
- E.1 riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne.
- F.1 riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
- G.1 esecuzione di opere necessarie al mantenimento in efficienza e all'adeguamento verso le normali esigenze di esercizio degli impianti tecnologici esistenti.

Interventi di 2° grado – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti al mantenimento in efficienza degli edifici, tramite la realizzazione di opere che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complesso del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere relative al rinnovamento e alla sostituzione di finiture esterne e di parti limitate delle strutture, anche portanti. Sono altresì opere di manutenzione straordinaria l'installazione e l'integrazione di impianti igienico – sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che portino alla realizzazione di un organismo edilizio diverso dal precedente, ovvero costituiscano occasione per il mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare non possono essere considerate opere di manutenzione straordinaria eventuali rifacimenti o sostituzioni di strutture orizzontali che comportino la modifica delle quote di calpestio.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A.1 consolidamento, rinnovamento e sostituzione parziale di elementi strutturali ammalorati o lesionati;
- A.2 rifacimento di parti limitate di muri portanti nei casi in cui non siano tecnicamente giustificabili interventi di consolidamento, previo il mantenimento delle forme e dei caratteri originari;
- B.1 rifacimento di parti limitate di murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterni, previo il mantenimento delle forme e dei caratteri originari;
- B.2 modifiche parziali nel disegno delle aperture disposte sulle facciate degli edifici non classificati in classe 'A1', ovvero non qualificate come "cortine edilizie e altri manufatti soggetti a vincolo conservativo", secondo quanto indicato più avanti in questo stesso articolo.
- C.1 rifacimento di intonaci e rivestimenti se esistenti e ammalorati,
- C.2 esecuzione di opere di tinteggiatura;
- C.3 sostituzione di infissi e ringhiere solo se non recuperabili;
- C.4 coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza modifica della sagoma, dell'altezza di gronda e di colmo;
- D.1 realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- D.2 realizzazione o eliminazione di muri divisorii interni che non comportino alterazioni dimensionali delle unità immobiliari;
- E.1 riparazione e sostituzione delle finiture interne;
- F.1 nuova installazione o integrazione di impianti igienico – sanitari;
- G.1 nuova installazione o integrazione di impianti tecnologici, relative reti ed eventuali volumi tecnici.

Interventi di 3°- Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla tutela degli edifici dei quali si intende procedere al recupero dei valori architettonici storicamente determinati. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eventuale eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare modifiche degli assetti planimetrici e volumetrici degli edifici, né aumento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla trasformazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si distinguono due tipologie di intervento:

- il restauro: finalizzato alla conservazione integrale degli edifici e dei manufatti;
- il risanamento conservativo: finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione di elementi strutturali, ovvero modifiche dell'assetto planimetrico, anche mediante l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, ma con queste compatibili.

Restauro

Si considerano opere di restauro gli interventi che prevedono la conservazione integrale degli edifici.

Tali interventi sistematici, documentati e approfonditi devono essere rivolti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione di parti estranee all'organismo edilizio, il consolidamento di elementi costituiti e l'inserimento di elementi accessori e impianti destinati a garantirne l'uso, nel rispetto dei requisiti formali e dei caratteri tipologici degli edifici;
- alla valorizzazione delle tecniche costruttive adottate mediante operazioni sistematiche indirizzate a rilevare strati storicamente e artisticamente significativi;
- al recupero di manufatti significativi, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Si considerano altresì interventi di restauro le opere di conservazione da applicare alle cortine edilizie, ai portici, ai loggiati e ad altri manufatti di valore architettonico e testimoniale.

Appositi simboli grafici riportati negli allegati grafici del Piano Regolatore prescrivono la conservazione di cortine edilizie particolarmente significative per aspetti compositivi, apparati decorativi e presenza di pitture murali, tecniche murarie e altri elementi architettonici di pregio.

Nei casi espressamente individuati sono ammissibili solo interventi di consolidamento ovvero di eliminazione di elementi estranei ai caratteri architettonici originari, finalizzati alla salvaguardia dei materiali e delle tecniche costruttive e alla valorizzazione dei caratteri di continuità tipologica e omogeneità formale delle cortine edilizie.

Risanamento conservativo

Si considerano opere di risanamento conservativo gli interventi di tutela, che prevedono anche parziali rinnovamenti degli elementi costitutivi degli edifici o adeguamenti funzionali delle loro dotazioni.

Tali interventi sistematici, documentati e approfonditi si applicano a:

- A.1 conservazione, ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali;
- A.2 ricostruzione parziale di parti strutturali lesionate o ammalorate, previo il mantenimento dei requisiti geometrici e dimensionali e l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- A.3 realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché ciò non comporti aumento della Slp;

- A.4 rifacimento delle coperture senza alterazioni delle quote di imposta e di colmo;
- B.1 conservazione dei prospetti nella loro unitarietà, fatte salvo parziali modifiche comunque operate nel rispetto dei caratteri originari;
- B.2 rifacimento dei parti limitate di murature e tamponamenti esterni, qualora ammalorate o lesionate, previo il mantenimento dei requisiti geometrici e di posizione.
- C.1 conservazione, ripristino, o integrazione delle finiture esterne di pregio o di valore documentario
- C.2 integrazione o sostituzione di finiture esterne ammalorate, lesionate o degradate, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche compatibili con le originarie.
- D.1 realizzazioni di opere che comportino la modifica degli assetti planimetrici allo scopo di aggregare o suddividere più unità immobiliari, previa la tutela dei caratteri tipologici originari;
- E.1 conservazione, valorizzazione ed eventuale ripristino degli elementi costitutivi gli ambienti interni, con particolare attenzione per la presenza di apparati architettonici e decorativi quali volte, soffitti e pavimenti, affreschi, che dovranno essere rigorosamente conservati nello stato originario, senza alterazioni di sorta;
- F.1 riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari;
- F.2 nuova installazione o integrazione di impianti igienico – sanitari, qualora strettamente necessari ai fini di nuove pratiche abitative;
- G.1 esecuzione di opere necessarie al mantenimento in efficienza e all'adeguamento verso le normali esigenze di esercizio degli impianti tecnologici esistenti;
- G.2 nuova installazione o integrazione di impianti tecnologici, relative reti ed eventuali volumi tecnici, qualora strettamente necessaria ai fini di nuove pratiche abitative.

Interventi di 4° grado – Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare gli organismi architettonici esistenti mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un insieme edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente per caratteri tipologici e contenuti d'uso.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi l'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- la demolizione parziale e la fedele ricostruzione delle pareti perimetrali di un edificio nel caso di comprovate necessità e purché non vengano compromessi eventuali elementi di valore architettonico e testimoniale.

La ristrutturazione è quindi la tipologia di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati salvaguardandone in ogni caso gli elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o la modifica delle altezze di gronda e di colmo delle coperture.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A.1 consolidamento, sostituzione ed integrazione di elementi strutturali con tecniche costruttive appropriate;
- A.2 rifacimento di strutture portanti quando lesionate o ammalorate;
- A.3 realizzazione di nuovi elementi strutturali quando necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
- A.4 modifica delle quote di orizzontamento dei solai;
- A.5 demolizione e nuova costruzione di vani scala quando necessari ai fini di nuove pratiche abitative;
- B.1 realizzazione di nuove aperture, ovvero eliminazione di aperture esistenti, nonché modifiche ed integrazioni dei fronti edilizi, previa la salvaguardia di eventuali elementi di pregio architettonico;
- C.1 rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, previa la salvaguardia di eventuali elementi di pregio architettonico;
- D.1 modifiche dell'assetto planimetrico, allo scopo di aggregare o suddividere più unità immobiliari.
- E.1 rifacimento e nuova formazione delle finiture interne, con conservazione e valorizzazione di eventuali elementi di pregio.
- F.1 nuova installazione o integrazione di impianti igienico – sanitari;
- G.1 nuova installazione o integrazione di impianti tecnologici, relative reti ed eventuali volumi tecnici.

Interventi di 5° grado – Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono volti a trasformare o sostituire gli organismi edilizi esistenti con altri diversi, mediante un insieme sistematico di interventi finalizzati alla riforma del tessuto urbano e al recupero socio – economico. Sono considerate ammissibili compresa l'eventuale modifica del disegno particellare e dell'assetto planivolumetrico degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono disciplinati tramite la redazione di apposito Piano di Recupero, secondo le modalità previste dal successivo art. 27.

Intervento di 6° grado – Nuova edificazione a volumetria definita

Gli interventi di nuova edificazione a volumetria definita sono individuati negli allegati grafici del P.R.G. con apposita simbologia grafica, che definisce sia gli aspetti planivolumetrici dell'intervento, sia relativi indici e i parametri dimensionali.

I nuovi edifici dovranno rispettare nelle forme e nelle caratteristiche architettoniche i valori morfologici, tipologici e tecnologici del contesto.

Interventi di 7° grado – Demolizione

Gli interventi di demolizione, individuano le costruzioni da demolire senza possibilità di ricostruzione.

Art. 25 Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi aperti

Negli ambiti di classe 'A' si individuano, con apposito segno grafico negli allegati grafici del P.R.G., quattro gradi di intervento sulle aree libere da costruzioni.

Interventi di 1° grado: tutela

Si applica ad ambiti con prescrizioni di intervento che per connotazione dell'impianto morfologico, valenze di tipo ambientale e aspetti costruttivi sono assoggettati a vincolo conservativo. Le possibilità di intervento restano limitate a quanto indicato nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo".

Interventi di 2° grado: integrazione

Si applica ad ambiti che presentando peculiarità di ordine artistico – storico – architettonico – ambientale, sono da valorizzare con interventi integrativi di rifacimento e sostituzione di parti degradate o ammalorate.

Interventi di 3° grado: trasformazione

Si applica ad ambiti che presentano soluzioni in contrasto con i valori architettonici e ambientali di un nucleo di antica formazione e che pertanto necessitano di interventi di tipo ristrutturativo.

Interventi di 4° grado: innovazione

Si applica ad ambiti attualmente privi di qualità architettoniche da sottoporre complessivamente a progetti di riconfigurazione.

Art. 26 (A1) Architetture di interesse storico, artistico ed ambientale

Gli ambiti di classe 'A1' comprendono edifici, manufatti e suoli di pertinenza degli edifici con caratteri di pregio storico, artistico e ambientale meritevole di essere salvaguardati o recuperati nel loro insieme.

Tali complessi architettonici sono identificate in questo stesso articolo mediante un elenco che trova corrispondenza negli allegati grafici del P.R.G.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo secondo le definizioni contenute nell'art. 31, della Legge 5 agosto 1978, n° 457, meglio specificati dalle prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo" e nelle "Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

In particolare nell'eseguire opere edilizie applicate a questi complessi architettonici si dovrà prestare la massima attenzione alla conservazione dei caratteri morfologici, degli assetti tipologici (con particolare riferimento alla presenza di androni, porticati, loggiati, scale, percorsi etc.) e degli aspetti costruttivi degli edifici (materiali, finiture, tecnologie edilizie, etc.) così come l'assetto tipologico e tutti gli elementi costruttivi e decorativi che costituiscono valore storico e documentario.

Eventuali addizioni manifestazione incongrue con il complesso originario potranno essere demolite.

Le aree libere di pertinenza, comunque ricontestualizzate, dovranno essere adibite a corte e/o a giardino.

Si dà atto che i seguenti edifici risultano soggetti a vincolo ex Legge 1089 del 1939:

- a. ex Chiesa di Sant'Andrea e relativa sagrestia e ossario in località Catello;
- b. Edificio denominato "Torre del Borgo" in Via del Borgo;
- c. Edificio dei sec. XVII – XVIII via del Borgo – mappale 687-689;
- d. Villa la Rossera – via Rossera – mappali 1070-1071-1072;
- e. Torre campanaria del Boara;
- f. Chiesa Parrocchiale di S. Andrea
- g. Chiesa Parrocchiale del secolo XVIII;

Sono altresì sottoposti a vincolo conservativo le seguenti proprietà parrocchiali:

- a. chiesa Parrocchiale di Sant'Andrea ed edifici adiacenti in Piazza della Vittoria;
- b. Chiesa di San Martirio in Via San Martirio;
- c. Chiesa di San Zenone in Via San Zenone;
- d. Chiesa di Tassodine;
- e. Chiesa di San Giovanni e locali adiacenti in Via S. Giovanni;
- f. chiesa di San Bernardino – Via Valle.

per ogni istanza di concessione relativa ad immobili classificati in classe 'A1', oltre alle norme e ai vincoli di zona specificamente imposti dal P.R.G., sono prescritti l'autorizzazione e il benessere da parte dell'Organo propenso ex Legge 1089.

In particolare le presenti norme e gli allegati grafici del P.R.G.

Estendono il vincolo conservativo di classe 'A1' anche ai seguenti edifici, ritenuti di particolare interesse storico e documentario:

1. Cappelle dei Morti del Tiro;

2. Chiesa di Santa Maria della Cuna;
3. Casa fortificata in Via Valle 3;
4. Casa fortificata in Via Robasacchi;
5. Casa fortificata in Via Olmo;
6. Casa padronale Bonsaglia in Via G. Marconi;
7. Casa fortificata in Via G. Marconi;
8. Casa padronale Piazzoni in Via Fontana;
9. Casa fortificata in Via San Giovanni;
10. Casa padronale Angeloni in Via T. Frigerio;
11. Torre ed edifici adiacenti in Via Caderico;
12. Casa padronale Perico in Piazza della Vittoria;
13. Casa padronale Ranalli in Via del Borgo;
14. Casa padronale annessa all'Istituto S. Giuseppe in Via Bellavista.

I progetti relativi ad interventi sulle architetture individuate dai precedenti alenchi dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e sottoposti all'esame della Commissione Edilizia prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia.

Essi dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

1. Estratto mappa in scala opportuna all'individuazione del fabbricato oggetto dell'intervento e delle relative aree di pertinenza;
2. Schemi grafici relativi alla struttura della proprietà con l'indicazione delle parti comuni e relativo titolo di godimento;
3. Ricerca catastale con relativa documentazione cartografica in serie storica ed in scala 1:200, atta a documentare le trasformazioni edilizie dell'impianto architettonico originario;
4. Planivolumetrico dello stato di fatto con individuazione dell'ampiezza e della consistenza dei manufatti e dei suoli che costituiscono gli spazi di pertinenza dell'edificio;
5. Rilievo geometrico del complesso architettonico, completo di sezioni orizzontali, sezioni verticali, prospetti, pianta della copertura, indicazione sulle destinazioni d'uso esistenti ed eventuale descrizioni dei particolari architettonici (in scala minima 1:50).
6. Rilievo materico del complesso architettonico, con evidenziazione dello stato di conservazione/degrado degli ambienti, delle tecniche costruttive e dei materiali;
7. Planivolumetrico di progetto con individuazione dell'ampiezza e della consistenza degli interventi di conservazione/trasformazione operati sugli spazi costruiti e sulle aree libere;
8. Progetto di conservazione nella medesima serie e scala previsti per i rilievi dello stato di fatto, corredati da indagine comparativa degli interventi di tutela/trasformazione applicati alle strutture edilizie, nonché da particolari costruttivi con descrizione delle soluzioni tecnologiche adottate e dei materiali utilizzati;
9. Progetto di riuso nella medesima serie e scala previsti per i rilievi dello stato di fatto e per il progetto di conservazione, con documentazione puntuale delle destinazioni d'uso previste;
10. Schemi relativi alle dotazioni impiantistiche e tecnologiche o di altri eventuali interventi destinati a garantire l'efficienza d'uso del complesso architettonico;

11. Relazione illustrativa corredata da documentazione fotografica a colori relativo allo stato dei luoghi oggetto di intervento, al contesto architettonico prossimo e a quello ambientale esteso.

Art. 27 (A2) Nuclei di antica formazione soggetti a Piani Particolareggiati di Recupero o a singoli Piani di Recupero

Gli ambiti di classe "A2" comprendono parti di territorio comunale caratterizzate da nuclei di antica formazione, nonché le aree circostanti di pertinenza degli spazi edificati, che ne sono parte integrante e inscindibile, per le quali si prevede l'assoggettamento a singoli Piani di Recupero (P.R.), per i quali valgono le disposizioni contenute nell'art. 28 della Legge n. 457/78.

Tali zone sono state individuate in base a :

- a. intrinseco valore storico-architettonico e urbanistico-ambientale del patrimonio insediativi;
- b. avanzato stato di degrado ovvero di alterazione e manomissione delle strutture architettoniche originarie;
- c. necessità di applicare opere di ristrutturazione urbanistica in vista della trasformazione migliorativa degli assetti planivolumetrici esistenti;
- d. necessità di applicare opere di riqualificazione urbana ovvero specifiche opere di recupero ambientale in vista della valorizzazione degli spazi pubblici del nucleo antico.

Scopo dei Piani Particolareggiati di Recupero o dei singoli Piani di Recupero è quello di stabilire le modalità e i gradi di intervento, nonché i vincoli da applicare :

1. per il recupero morfologico, tipologico e tecnico-costruttivo degli edifici e degli spazi aperti;
2. per la salvaguardia dei valori storico-testimoniali o artistico-culturali del contesto architettonico e ambientale dei nuclei di antica formazione;
3. per il reperimento di aree e volumi da destinare ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Tali ambiti sono individuati con apposita perimetrazione nella tavola di Piano e riconosciuti come "Zone di Recupero" ai sensi della Legge 05.08.1978, n. 457.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e nuova costruzione secondo le [definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457, meglio specificati dalle] prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativi" e nelle "Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali ad uso pubblico.

Opere di tipo trasformativo saranno ammesse solo dopo l'approvazione di Piano Particolareggiato di Recupero, esteso a tutta l'area compresa nel perimetro degli ambiti di classe "A2" o di singolo Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, in base alla preventiva identificazione di apposite unità minime di intervento.

Sino all'approvazione dei suddetti P.P.R. o P.R. sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo,

nonché la ristrutturazione di singole unità immobiliari ai sensi del quarto comma dell'art. 27 della Legge 457/78, con esclusione di ampliamenti, ristrutturazioni, ricostruzioni o nuove costruzioni.

I P.P.R. o P.R. definiranno i parametri dimensionali e gli indici volumetrici cui si dovranno attenere i singoli interventi.

In particolare la densità edilizia (De), la superficie coperta (Sc), il numero dei piani fuori terra, l'altezza massima (H) e le distanze (d) dovranno risultare pari o inferiori a quelle esistenti.

In particolare saranno ammesse variazioni nella definizione delle altezze al fine di ripristinare allineamenti sulla linea di gronda e di colmo lungo le cortine edilizie, ovvero nel calcolo delle distanze, qualora le valutazioni dell'Amministrazione Comunale impongano maggiori o minori arretramenti.

Nel caso di interventi innovativi i P.P.R. e i P.R. dovranno preventivamente individuare le caratteristiche planivolumetriche delle nuove costruzioni.

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge i P.P.R. e i P.R. dovranno essere corredati dalla seguente documentazione :

1. Indagine preliminare, contenente l'esame dettagliato dello stato di fatto relativamente ai luoghi compresi nel perimetro assegnato, dalla quale si dovrà chiaramente evincere :
 - i parametri dimensionali relativi alla quantificazione delle volumetrie esistenti, suddivise per destinazioni d'uso, ovvero alla quantificazione delle aree libere e degli spazi edificati di uso pubblico esistenti;
 - le condizioni d'uso e di efficienza del sistema viario veicolare e pedonale;
 - la situazione delle urbanizzazioni primarie esistenti;
 - le destinazioni d'uso degli edifici e degli spazi aperti;
 - le condizioni statiche e igieniche degli spazi edificati;
 - le presenze architettoniche e ambientali di interesse storico-testimoniale e artistico-culturale;
 - i dati comparativi, in sede storica, sugli indici demografici e su altri aspetti di natura statistica sull'ambiente sociale della popolazione insediata.
2. Progetto di Piano, contenente l'individuazione degli interventi previsti, dal quale si dovrà chiaramente evincere :
 - il sistema delle connessioni viabilistiche e l'individuazione degli allineamenti stradali nei casi che prevedono un nuovo assetto urbanistico dei comparti assegnati;
 - la delimitazione delle unità minime di intervento;
 - l'individuazione delle aree edificabili e dei sedimi eventualmente destinati a nuova edificazione;
 - la destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree che risultano libere da edificazione;
 - l'individuazione di edifici da destinare ad attrezzature di uso pubblico;
 - le modalità di intervento sugli spazi costruiti e sulle aree libere;
 - i profili regolatori degli spazi edificati e delle aree libere di interesse pubblico;
 - le simulazioni progettuali, in proiezione prospettica e/o assonometria, relative alle singole u.m.i. in numero sufficiente ad illustrare lo stato dei luoghi dopo gli interventi proposti.

3. Norme tecniche di attuazione, destinate a specificare i criteri, le modalità e le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi.
4. Relazione tecnica illustrativa e descrittiva dello stato dei luoghi, dei criteri e delle modalità di intervento, della loro applicazione all'interno delle unità minime di intervento, delle scelte progettuali specificamente architettoniche.

Dopo l'approvazione dei Piani Particolareggiati di Recupero le istanze di concessione edilizia per interventi su edifici compresi negli ambiti di classe "A2" dovranno essere corredate dalla seguente documentazione tecnica :

1. planimetria con inquadramento dell'intervento nel contesto urbano in scala 1:1000 e su mappa catastale;
2. sezioni quotate delle sedi stradali e delle corti interne; profili altimetrici quotati dei fronti stradali e dei fronti interni alla corte, estesi a tutto il fabbricato interessato anche solo parzialmente dal progetto e comunque atti a permettere un sufficiente quadro di insieme dello stato dei luoghi, in scala non inferiore a 1:200;
3. rilievo del terreno di pertinenza degli edifici oggetto di intervento con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e l'individuazione nelle eventuali aree "a verde" delle essenze e di ogni altro manufatto architettonico qualificante (muri, esedre, gradinate, pavimentazioni, ...);
4. rilievo geometrico dello stato di fatto in scala 1:100 / 1:50, completo di piante, prospetti e sezioni in numero sufficienti per individuare e definire esattamente la consistenza, anche materica dell'edificio;
5. eventuali particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali esistenti;
6. dimostrazione della congruità dell'intervento con le indicazioni e le prescrizioni del P.P.R., mediante quadro comparativo degli interventi e compilazione di apposita scheda urbanistica-edilizia, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
7. progetto esecutivo in scala 1:50 / 1:100, con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati, nonché descrizioni dei materiali da utilizzare nell'intervento sugli elementi strutturali, sulle murature esterne e sulle finiture sia interne che esterne;
8. eventuali particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20, con indicazione dei materiali impiegati;
9. relazione illustrativa con indicazione degli interventi previsti e descrizione delle destinazioni d'uso attribuite ad ogni ambiente, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
10. computo metrico estimativo delle opere da realizzare, qualora, il concessionario intenda far determinare gli oneri di urbanizzazione sulla base del volume virtuale ed il contributo sul costo di costruzione sulla base dei costi effettivi o, in alternativa, richiesta per la loro determinazione ai sensi della L.R. 19.07.1978, n. 44.
11. per le aree ricomprese nel perimetro del Parco, dovrà essere inoltre prodotta apposita documentazione come previsto dall'art. 23, punti 6 e 7 delle N.T.A. del P.T.C. Vigente del Parco Adda Nord.

Art. 28 (A3) Nuclei di antica formazione con prescrizioni per l'intervento sugli edifici e sugli spazi aperti

Gli ambiti di classe "A3" comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di insediamenti di antica formazione, nonché le aree circostanti di pertinenza degli spazi edificati, che ne sono parte integrante e inscindibile, per le quali si prevede l'assoggettamento a disciplina particolare.

In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e di nuova edificazione, secondo le definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457, meglio specificati dalle prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo" e nelle "Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

In virtù di un esame approfondito e preventivo dei valori storico-culturali e artistico-ambientali dei singoli manufatti gli interventi ammissibili sono desumibili dall'osservazione degli allegati grafici del P.R.G.

Gli ambiti di classe "A3" individuati in tali allegati sono :

1. Agriturismo
2. Alzata
3. Cadernoldo
4. Casaro
5. Via Catello – Via Crusnigo – Via Caderico
6. Chioso
7. Cuna
8. Gavardo – Pignone – Canigra
9. Galgina – Parscera
10. Bignone – Peschiera
11. Pradella
12. Rigorida
13. Rossera – Costa
14. Sant'Andrea – Catello – Cadestore
15. Selvi – Segre
16. Tassodine
17. Valle – la Cà
18. Briola – Vestobio
19. Volpino di sotto e di sopra
20. Via Bellavista
21. **Via Frigerio**

In tali zone l'intervento edilizio si attua mediante presentazione di Concessione edilizia riferita al lotto di proprietà, che può comprendere anche fabbricati in cui sono compresenti parti soggette a diversi gradi di intervento.

Gli interventi di secondo grado sono sempre ammessi.

Le istanze di concessione edilizia per interventi su edifici compresi negli ambiti di classe "A3" dovranno essere corredate dalla medesima documentazione tecnica

richiesta nell'articolo precedente per interventi su edifici compresi negli ambiti di classe "A2" dopo l'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di Recupero.

Resta inteso che quando nell'ambito è espressamente prescritto l'obbligo di P.R. lo stesso deve prevedere gli elaborati indicati nelle zone "A2".

Per la zona denominata "Alzata" è stato previsto un allargamento stradale e per attuare lo stesso si prevede la demolizione di piccole porzioni di immobile. Agli immobili interessati dalla demolizione per l'allargamento stradale, oltre al recupero del volume perso, viene riconosciuto un ampliamento una tantum del 20% del volume esistente con un minimo di 100 mc. Tale volume potrà sempre essere traslato su altri edifici previa approvazione della Commissione Edilizia integrata dagli esperti ambientali che suggeriranno le modalità di inserimento di tali ampliamenti.

In località "Canigra" (zona Via per Odiago) è stato individuato un edificio in zona A3 con possibilità di ampliamento (dovuto all'asterisco). L'ampliamento potrà interessare l'area circostante ancorché destinata a zona agricola, tuttavia l'intervento è subordinato, oltre che a Piano di Recupero, anche ad uno studio geologico che si esprima sulla fattibilità geologica e geotecnica in riferimento alla eventuale franosità dei versanti. Lo studio dovrà comprendere sia le aree a monte che le aree a valle della proprietà per una estensione ritenuta geologicamente pertinente.

Gli edifici ricompresi negli ambiti "A3" sopra elencati, qualora fosse richiesto il cambio di destinazione d'uso, lo stesso potrà essere autorizzato solo ricorrendo a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, come definiti all'art. 27 delle presenti N.T.A.

L'edificio del comparto Sant'Andrea indicato in tipologia 4 è vincolato alla ricostruzione ed al mantenimento, senza demolizione totale, delle "volte" attualmente rilevabili.

Art. 29 Art. 29 (A4) Giardini e poderi privati di interesse ambientale da tutelare

Gli ambiti di classe 'A4' comprendono giardini, poderi e altre aree libere private per le quali si prevede una specifica tutela.

Tali aree sono individuate con apposita simbologia negli allegati grafici del P.R.G.

Negli ambiti di classe 'A4' è prescritto il mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, la tutela degli edifici e dei manufatti esistenti.

In particolare vige il divieto assoluto di abbattere le alberature esistenti o di alterare l'assetto paesaggistico dei luoghi.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, dei restauri e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'art. 31, della Legge 5 agosto 1978, n° 457, meglio specificati dalle prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e il recupero degli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

Sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione e risanamento nel rispetto delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di modesta entità, operate nel rispetto dei valori ambientali.

In tali edifici non sono comunque giudicate ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali;
- depositi.

Demolizioni e ricostruzioni di edifici localizzati negli ambiti di classe 'A4' potranno essere autorizzate dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia, purché tali edifici non siano specificamente tutelati dalle presenti norme.

Le ricostruzioni giudicate ammissibili avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino abbattimento di alberature.

Eventuali ampliamenti volumetrici, appositamente identificati negli allegati del P.R.G. dovranno mantenere medesime destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche dell'edificio cui sono collegati. Tali ampliamenti non sono comunque ammissibili per edifici con destinazione d'uso accessoria a quella residenziale, anche se condonati.

Cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo mediante presentazione di apposito Piano di Recupero.

Negli ambiti di classe 'A4' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità edilizia (De) pari all'esistente, con possibilità di aumento una tantum qualora segnalata: max mc. 300 al di fuori del perimetro del Parco; max mc. 100 all'interno del perimetro del Parco Adda.
- Altezza massima (H) pari a ml. 8,50 con conferma di quella esistente: se superiore
- Piani fuori terra in numero di 2 con conferma dell'esistente: quando superiore

- Distanza (D) pari all'esistente ovvero secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti norme nel caso di ampliamento;
- Rapporto di copertura (Rc) pari all'esistente con possibilità di aumento per l'eventuale edificazione delle volumetrie consentite.

In località Via Volpino una zona omogenea B2 fronte strada è stata inclusa in zona A4 indicando con apposito simbolo la possibilità di nuova edificazione nell'ambito dell'intera proprietà pari a mc 600,00.

–

Art. 30 (B1) Residenza con impianto urbanistico consolidato

Negli ambiti di classe 'B1' è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dai successivi articoli non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessive previste dai parametri e dagli edilizi.

Sono in ogni caso consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e nuova costruzione secondo le definizioni contenute nell'art. 31, della Legge 5 agosto 1978, n° 457, meglio specificati dalle prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo" e nelle "Modalità di intervento per la conservazione e il recupero dagli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di un unico Piano Attuativo.

In ordine alle distanze valgono i dispositivi del D.M. 1444/68, ma sono comunque ammessi allineamenti con gli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da contenersi nel seguente limite: (S.F./S.I.p) x 0.06 con un massimo di 200 mq.

Negli ambiti di classe 'B1' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 1,50 mc/mq.
- altezza massima (H) pari a ml. 10,00
- Piani fuori terra in numero di 3 oltre il sottotetto
- Rapporto di copertura (R.c.) pari al 35% della Sf. del lotto.

Art. 31 (B2) Residenza con impianto urbanistico e tipologia confermati

Negli ambiti di classe 'B2' è prevista la conferma dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie prevalenti.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dai successivi articoli non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessive previste dai parametri e dagli indici edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione della Legge 5 agosto 1978, n° 457, meglio specificati dalle prescrizioni contenute nei "Criteri generali per gli interventi di conservazione recupero del patrimonio insediativo" e nelle "Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati", di cui agli articoli precedenti.

Eventuali ampliamenti, compresi i sopralzi, saranno autorizzati nei limiti consentiti dagli indici di zona come riportato nel presente articolo.

Demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici potranno essere operate nel rispetto della tipologia edilizia prevalente nel contesto immediato.

L'impianto urbanistico dell'area oggetto di intervento e la tipologia edilizia prevalente potranno essere modificati solo in seguito all'approvazione di specifico Piano Attuativo, esteso all'intero comparto.

Negli ambiti di classe 'B2' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 1,10 mc/mq.
- Altezza massima (H) pari a ml. 8,50
- Piani fuori terra in numero di 2 oltre il sottotetto
- Rapporto di copertura (R.c.) pari al 30% della Sf. del lotto

L'area di Via Caderico individuata da apposito simbolo grafico viene variato da zona A4 a zona B2 a condizione che i proprietari rendano concreta la proposta di cessione di aree standard di Via Cadestore individuate dallo stesso simbolo grafico. Il tutto dovrà avvenire entro 2 anni dall'approvazione della variante di P.R.G.. La presente prescrizione è posta in accoglimento dell'istanza del 15/05/2006, prot. 5642 che viene accolta come proposta di intervento negoziato.

Art. 32 (B3) Residenza con tipologia definita

Negli ambiti di classe 'B3' sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.

E' consentita l'edificazione dei lotti non edificati, l'ampliamento, il soprizzo ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

In ogni caso nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad attività industriali o artigianali.

Negli ambiti di classe 'B3' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 0,08 mc/mq.
- Altezza massima (H) pari a ml. 8,00
- Piani fuori terra in numero di 2 oltre il sottotetto
- Rapporto di copertura (R.c.) pari al 30% della Sf. del lotto.

Art. 33 (B4) Residenza con impianto urbanistico pianificato, già realizzato o in fase di attuazione

Negli ambiti di classe "B4" sono comprese le aree del territorio comunale che sono state oggetto di pianificazione in fase di attuazione delle previsioni contenute nel vigente P.R.G.

In tali ambiti gli edifici hanno caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli delle zone ad impianto urbanistico confermato situate nell'intorno.

Negli ambiti di classe "B4" valgono i parametri edilizi definiti dai singoli Piani Attuativi fino al completamento della volumetria massima edificabile per adeguamenti di lottizzazioni :

zona 1	P.L. Campa Erta-Camelia	mc.	13.100
zona 2	P.L. Campa Erta-Azalea	mc.	13.375
zona 3	P.L. Campa Erta-Gardenia	mc.	15.550
zona 4	P.L. Campa Erta-Ranalli-Comolli	mc.	12.265
zona 5	P.L. Località Volpino	mc.	14.187
zona 6	P.L. Località Via M. Aldeni	mc.	8.050
zona 7	P.L. Località il borghetto	mc.	3.190
zona 8	E.P. Via Cadestore	mc.	13.000

L'altezza massima e il numero dei piani fuori terra da realizzare sono definiti dalle prescrizioni dei singoli Piani Attuativi.

Quando dalla sottoscrizione della convenzione fossero trascorsi più di dieci anni ed alcuni lotti risultassero ancora liberi da edificare, gli stessi potranno essere edificati nel limite della volumetria residua rispetto al totale ammesso per il P.L. originario, tuttavia per la realizzazione dei volumi residui si dovranno pagare gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione come per le normali pratiche di Permesso di Costruire.

Inoltre dovranno essere pagate le quote del costo dei servizi del P.L. per le quali non si può dimostrare di aver partecipato agli oneri di realizzazione (urbanizzazioni primarie e secondarie del P.L.).

Art. 34 (B5) residenza ad uso turistico o a carattere temporaneo

Gli ambiti di classe 'B5' individuano le parti di territorio comunale già edificate con limiti inferiori a quelli previsti dall'art. 2 comma 3 del D.M. 2.4.1968, sulle quali insistono in prevalenza edifici residenziali per usi turistici, ovvero abitazioni a carattere temporaneo, alberghi e ristoranti.

Le prescrizioni tipologiche ammettono la realizzazione esclusiva di edifici isolati o abitazioni a schiera.

E' ammesso l'ampliamento *una tantum dei due ristoranti* situati in località Tragheto per un massimo di mc. 500, previa autorizzazione del PTC. Parco Adda Nord.

L'edificazione deve avvenire a mezzo di concessioni singole.

Negli ambiti di classe 'B5' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità territoriale (Dt) pari a 0,40 mc/mq.
- Altezza massima (H) pari a ml. 5,00
- Piani fuori terra in numero di 1
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 20% max. della Sf. del lotto.
- fronte max delle costruzioni ml. 10,00.

Art. 35 (C1) residenza con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa

Gli ambiti di classe 'C1' individuano le aree preposte all'insediamento di nuovi impianti urbanistici ad esclusiva destinazione residenziale.

In tali ambiti si prescrive la predisposizione di Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito assegnato.

Nella predisposizione del Piano si dovrà prestare particolare attenzione all'illustrazione degli elementi costitutivi il nuovo impianto urbanistico, in particolare

- la disposizione planivolumetrica degli edifici e degli spazi aperti;
- la suddivisione in lotti;
- l'efficienza del sistema di connessioni;
- il dimensionamento e la localizzazione delle aree di sosta;
- il disegno degli spazi aperti pubblici.

In luogo del Piano Particolareggiato i privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Le quantità edificatorie e gli standard urbanistici competenti a ciascun comparto di lottizzazione devono intendersi suddivise proporzionalmente tra i proprietari, in ragione della relativa percentuale di superficie fondiaria e non della distribuzione finale delle parti edificate, qualora gli allegati grafici del P.R.G. prevedano la loro collocazione in specifiche aree vincolate a tale scopo.

L'identificazione negli allegati grafici del P.R.G. di superfici destinate a standard urbanistici e ad altre aree di interesse pubblico è da considerarsi vincolante.

Negli ambiti di classe 'C1' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità territoriale (Dt) pari a 0,8 mc/mq.
- Altezza massima (H) pari a ml. 8,50 – a ml. 7.00 zona collinare
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 30%.

Art. 36 (C2) Residenza con nuovo impianto urbanistico soggetto a Piano per l'Edificazione Economica e Popolare

Gli ambiti di classe 'C2' individuano le aree preposte all'insediamento di nuovi impianti urbanistici a destinazione residenziale pubblica.

Tali ambiti sono riservati all'attuazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Nella predisposizione del Piano si dovrà prestare particolare attenzione all'illustrazione degli elementi costitutivi i nuovi impianti urbanistici, in particolare

- la disposizione planivolumetrica degli edifici e degli spazi aperti;
- l'assetto tipologico degli edifici
- l'efficienza del sistema di connessioni;
- il dimensionamento e la localizzazione delle aree di sosta;
- il disegno degli spazi aperti pubblici.

Il dimensionamento degli interventi con i relativi parametri edilizi è indicato negli allegati del P.R.G.

La nuova volumetria residenziale sarà di circa 20.550 mc., ripartita su 4 aree di intervento:

Peep 1 Via Peschiera

Peep 2 Via Aldeni

Peep 3 Via Zappello

Peep 4 Via Zappello – Via la Manica

In ogni caso nella redazione del piano dovranno essere rispettate le prescrizioni che riguardano:

- Densità territoriale media (Dt) pari a 1,1 mc/mq
- Altezza massima (H) pari a ml. 10,00
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 30% della Sf. del lotto.

Art. 37 (D1) Attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico confermato

Negli ambiti di classe 'D1' sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni anche residenziali ad essi complementari.

E' ammessa la realizzazione di residenza ad esclusivo uso del titolare e del custode con un massimo di 200 mq.

Nelle stesse zone sono inoltre ammessi edifici destinati al deposito e magazzinaggio, nonché edifici con destinazione di carattere terziario – direzionale, la cui funzione sia al servizio delle attività produttive.

Sono ammesse anche superfici commerciali destinate alla vendita di dettaglio nel limite massimo del 30% della S.I.p. dell'insediamento e comunque non superiori a complessi mq. 400.

Per le proporzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli applicati alle destinazioni d'uso di tipo commerciale.

In questi casi è altresì prescritto l'adeguamento della disponibilità di aree destinate alla sede veicolare.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc. dovranno essere dotate di opportuni sistemi per il loro abbattimento nel rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I singoli progetti dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

L'Amministrazione Comunale potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di concessione edilizia.

I parcheggi a servizio delle unità produttive (Art. 18 L. 6.8.1967 n. 765 modificato dalla Legge 24.03.1989 n. 122) devono essere dimensionati nella quantità minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume, di cui almeno il 15% dovrà essere destinato ad uso pubblico.

In particolare nel caso di ampliamento o ristrutturazione di insediamenti produttivi esistenti, dovranno essere destinati spazi per le attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, servizi sociali nella misura del 20% della superficie interessata all'ampliamento.

Negli ambiti di classe 'D1' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 3,50 mc/mq. (comprese eventuali quote residenziali)

- Altezza massima (H) pari a ml. 10,00 (escluse eventuali attrezzature tecnologiche)
- Piani fuori terra in numero massimo di 2
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 60% della Sf. del lotto.
- Distanze dai confini (dc) pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di ml. 5, ovvero ml. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanze tra gli edifici (de) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00, ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanze dal ciglio stradale (ds) pari a ml. 7,50, fermo restando il rispetto di quanto stabilito negli allegati grafici del P.R.G.

Art. 38 (D2) Attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico rinnovato

Gli ambiti di classe "D2" comprendono la parte di territorio comunale sulla quale si intendono completare i comparti produttivi esistenti.

La richiesta di nuova edificazione è soggetta alla presentazione di concessione edilizia singola.

I nuovi insediamenti dovranno presentare caratteristiche tipologiche conformi e congruenti con le destinazioni d'uso:

- laboratori industriali ed artigianali non nocivi e non molesti;
- depositi ed attività commerciali.
- residenza nella misura max del 25% del volume adibito alle complementari attività produttiva e comunque fino al limite assoluto di mc. 600 per ogni singola unità produttiva, con possibilità di realizzare un massimo di 2 piani fuori terra.
- le residenze realizzabili potranno essere abitate solamente dal titolare o dal custode;

Entro i limiti consentiti la destinazione d'uso residenziale potrà essere realizzata solo se complementare ad attività produttive già insediate o da insediare contemporaneamente alla residenza.

L'insediamento di attività commerciali integrate a quelle produttive è ammesso nel rispetto delle prescrizioni del precedente articolo.

Quando opportunamente motivata è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e volumi tecnici strettamente necessari allo svolgimento delle attività produttive richieste.

Sono in ogni caso inclusi nel calcolo delle volumetrie richieste per la nuova edificazione gli impianti tecnologici direttamente connessi con lo svolgimento dei processi produttivi.

I parcheggi a servizi delle unità produttive (Art. 18 L. 6.8.1967 n. 765 modificato dalla Legge 24.03.1989 n. 122) devono essere dimensionati nella quantità minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume, di cui almeno il 15% dovrà essere destinato ad uso pubblico.

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali (Legge 10.5.1976 n. 319) e Regionali (Legge 19.8.1974 n. 48) e successive modifiche o integrazioni.

E' obbligatoria la messa a dimora di barriere vegetali costituite da alberi di alto fusto e ulteriori quinte paesaggistiche lungo le recinzioni e nelle aree libere da edificazioni allo scopo di ottenere una migliore integrazione degli impianti produttivi nel contesto ambientale.

Negli ambiti di classe 'D2' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 3,50 mc/mq. (comprese eventuali quote residenziali)
- Altezza massima (H) pari a ml. 10,00 (escluse eventuali attrezzature tecnologiche)

- Piani fuori terra in numero massimo di 2
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 60% della Sf. del lotto.
- Distanze dai confini (dc) pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di ml. 5, ovvero ml. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanze tra gli edifici (de) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00, ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanze dal ciglio stradale (ds) pari a ml. 7,50, fermo restando il rispetto di quanto stabilito negli allegati grafici del P.R.G.

Art. 39 (D3) Attività produttive industriali e artigianali promiscue con possibilità di ridestinazione commerciale e terziaria

Soppresso

Art. 40 (D4) Attività produttive industriali o artigianali promiscue con possibilità di ridestinazione residenziale

Negli ambiti di classe 'D4' sono insediate attività produttive industriali e artigianali, per le quali sono ammesse le normali operazioni di manutenzione/ristrutturazione dell'esistente; secondo gli indici della zona D1.

Tuttavia in tali ambiti sono ammessi anche interventi di trasformazione finalizzati dall'insediamento di nuovi complessi residenziali, previa approvazione di idoneo Piano Attuativo, esteso all'intero comparto per come risulta individuato dagli allegati grafici del P.R.G.

In questo caso, tali interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni normative relative agli ambiti di classe 'C1'.

Art. 41 (E1) Attività agricole

Gli ambiti di classe 'E1' individuano parti del territorio comunale destinate alle attività agricole.

Essi rivestono un particolare valore sia per lo sviluppo delle funzioni produttive, sia per la salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e per il mantenimento dell'equilibrio ecologico tra componenti naturali e artificiali del paesaggio umano.

L'edificazione è ammessa mediante rilascio della singola concessione edilizia a favore dei soggetti previsti dall'art. 3 comma 2 della L.R. 93/1980.

Sono ammesse le operazioni realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silo, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 3 della Legge Regionale n° 93 del 7.6.1980.

I parametri edilizi relativi alle quote di volumetria residenziale destinata ad imprenditori nel settore agricolo sono i seguenti:

- Densità fondiaria (Df) per abitazione da realizzare su terreni a coltura articolo o floricola specializzata pari a 0,06 mc/mq.;
- Densità edilizia (De) per abitazione da realizzare su terreni boschivi o destinati alla coltivazione industriale del legno, pari a 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc.
- Densità edilizia (De) per abitazioni da realizzare sugli altri terreni agricoli 0,03 mc/mq.
- Piani fuori terra in numero massimo di 2.

I parametri edilizi relativi alle attrezzature di servizio all'agricoltura e agli allevamenti zootecnici sono i seguenti:

- Rapporto di copertura (Rc) pari al 10% dell'intera superficie aziendale.
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 40% dell'intera superficie aziendale nel caso della realizzazione di serre.
- Altezza massima (H) pari a ml. 7,50 esclusi eventuali volumi tecnologici.
- piani fuori terra in numero massimo di 2.

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Distanze dai confini (dc) ml. 10,00
- Distanze tra gli edifici (de) ml. 20,00
- Distanze dai cigli stradali (ds) ml. 20,00.
- Distanza minime tra concimai ed abitazioni (art. 3.10.4 del R.L.I.) almeno 50 m. e comunque una distanza tale da non arrecare molestia al vicinato.
- In particolare si ricorda che i cigli stradali delle strade private o consorziali non confermate dal P.R.G. sono ammissibili a confini di proprietà.

Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in zone agricole, compresi quelli posti nel territorio di Comuni

Contermini, previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto e depositato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 93/1980 sono ammessi, anche in deroga agli indici volumetrici e alle norme relative alle distanze minime di zona, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, modifiche interne degli edifici esistenti.

Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona E1 alla data di adozione del P.R.G. e puntualmente elencati nella tavola di azionamento potranno essere ampliati "una tantum" fino ad un max di mc. 300 per edificio, con limite massimo del 20% della Slp o volume esistente e senza aumento del numero delle unità immobiliari.

L'ampliamento dovrà essere realizzato in continuità fisica e tipologica con gli edifici esistenti nel rispetto dei limiti di altezza massima (H) previsti negli ambiti di classe 'E1' e delle prescrizioni sulle distanze dai confini, tra gli edifici e dai cigli stradali relative agli ambiti di classe 'B3'.

Tale ampliamento volumetrico, concesso dal Piano Regolatore Generale precedentemente vigente, non è in ogni caso ammesso qualora sia già stato utilizzato nel periodo antecedente all'approvazione della presente Variante.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non sono richiesti i requisiti soggettivi del concessionario di cui alla L.R. n° 93/1980.

Le recinzioni devono essere realizzate secondo le disposizioni precedentemente richiamate nelle presenti norme, fatto salve le prescrizioni di cui alla L.R. settembre 1983 n° 80 e successive integrazioni, per le zone comprese nell'ambito del Parco Regionale dell'Adda Nord.

Terrazzamenti, muri a secco, percorsi, edicole votive o qualunque altro manufatto espressione di cultura materiale presente nei fondi dovrà essere conservato o, se ammalorato, ripristinato mediante il ricorso a materiali e tecnologie originarie.

Ai sensi dell'art. 41 della Legge urbanistica Regionale è tassativamente vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere etc.

E' vietata altresì l'apertura di discariche per i rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.

Art. 42 (E2) Attività agricole con vincolo di inedificabilità

Gli ambiti di classe "E2" comprendono le parti di territorio comunale destinate anche parzialmente all'attività agricola, meritevoli di salvaguardia per gli intrinseci valori paesaggistici e ambientali.

In particolare tali ambiti devono essere attentamente vincolati per garantire la continuità biologica e dell'ambiente naturale.

Negli ambiti di classe "E2" è perciò vietata qualsiasi tipo di edificazione, inclusa la realizzazione di manufatti minori quali le recinzioni, che saranno ammesse solo se provvisorie, ovvero realizzate tramite siepi in vivo o staccionate in legno di altezza massima pari a ml. 1,00.

Le aree classificate in zona "E2" restano comunque vincolate all'esercizio delle attività agricole.

I lotti di un'azienda agricola compresi in tali ambiti potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri della L.R. 93/1980.

La relativa edificabilità potrà essere utilizzata per l'edificazione sui lotti dell'azienda compresi negli ambiti di classe "E1", anche se non contigui o siti in territori comunali contermini.

Nel caso di edifici, già esistenti, ricompresi negli ambiti di classe "E2", sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Terrazzamenti, muri a secco, percorsi, edicole votive o qualunque altro manufatto espressione di cultura materiale presente nei fondi dovrà essere conservato o, se ammalorato, ripristinato mediante il ricorso a materiali e tecnologie originarie.

Ai sensi dell'art. 41 della Legge Urbanistica Regionale è tassativamente vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, etc.

E' vietata altresì l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.

Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona "E2" alla data di adozione del P.R.G. e puntualmente elencati nella tavola di azionamento potranno essere ampliati "una tantum" fino ad un max di mc. 300 per edificio, con il limite massimo del 20% della Slp o volume esistente e senza aumento del numero delle unità immobiliari, è comunque garantito un ampliamento minimo di mc 100 per edificio.

Gli ampliamenti ammessi sugli edifici esistenti non potranno avvenire con aumento dell'altezza, ma solo con aumento della superficie coperta, mantenendo continuità fisica e tipologica con gli edifici esistenti. Non è possibile l'aumento "una tantum" quando lo stesso fosse già stato utilizzato dopo l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. del 14/02/2003.

Le zone "E2" per le loro caratteristiche peculiari non sono utilizzabili per attività diverse da quelle connesse con l'attività agricola, pertanto non sono occupabili per deposito temporaneo di materiali a cielo aperto, non sono occupabili da camper, roulotte, tende da campeggio, serre, bersò, o altro manufatto permanente o temporaneo.

Art. 43 (E3) Aree boschive

Gli ambiti di classe 'E3' comprendono la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che per intrinseci valori paesaggistici e ambientali è sottoposta a vincolo di salvaguardia.

Gli ambiti di classe 'E3' sono vincolati alla destinazione boschiva nel rispetto della normativa vigente in materia.

E' ammessa la riconversione ad uso agricolo di terreni solo recentemente rimboschiti, ma anticamente destinati a tale attività, purché dimostrabili su base documentaria.

Negli ambiti di classe 'E3' è perciò vietata qualsiasi tipo di edificazione, inclusa la realizzazione di manufatti minori quali le recinzioni.

E' permesso il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione e la ristrutturazione dei rustici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e delle tipologie edilizie originarie, con l'obbligo di mantenimento delle attuali destinazioni d'uso e secondo le disposizioni valide per gli ambiti di classe 'E1'.

terrazzamenti, muri a secco, percorsi, edicole votive o qualunque altro manufatto espressione di cultura materiale presente nei fondi dovrà essere conservato o, se ammalorato, ripristinato mediante il ricorso a materiali e tecnologie originarie.

Negli allegati grafici del P.R.G. è opportunamente evidenziata la linea di livello posta a 400 ml. s.l.m. in attuazione della L. 431/85 in materia di salvaguardia dei beni ambientali.

Gli ampliamenti ammessi sugli edifici esistenti non potranno avvenire con aumento dell'altezza, ma solo con aumento della superficie coperta, mantenendo continuità fisica e tipologica con gli edifici esistenti. Non è possibile l'aumento "una tantum" quando lo stesso fosse già stato utilizzato dopo l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. del 14/02/2003.

Art. 44 (F1) Attrezzature di uso pubblico e dotazioni standard

Gli ambiti di classe 'F1' individuano gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in conformità con quanto prescritto all'art. 4 del D.M. 2.4.1968 e art. 22 della L.R. n°51 del 15.4.1975.

Le destinazioni ammesse per le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale sono:

- a. insediamenti scolastici, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari e dell'obbligo, etc.;
- b. insediamenti di carattere religioso, culturale, sanitario, sociale, amministrativo, quali biblioteche, centri di quartiere, centri civici, chiese, centri parrocchiali, etc.
- c. impianti per il gioco, lo sport e lo spettacolo, quali palestre, servizi annessi ad impianti speciali, etc.

A complemento di tali strutture è comunque considerata ammissibile la realizzazione di abitazioni per i custodi, nei limiti di una volumetria massima pari a 500 mc., nonché depositi per attrezzi e macchinari di servizio.

Per le attrezzature indicate alla lettera c. del presente articolo sono da prevedere parcheggi all'esterno dell'area nella misura minima di 30 posti macchina per ogni ettaro o frazione di ettaro dell'area destinata alle specifiche attrezzature. I parcheggi saranno alberati con almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq. di parcheggio.

In queste zone sono ammesse attrezzature per impianti tecnologici quali la pubblica illuminazione, elettrificazione, fognatura, acqua, telefono.

Nei limiti di allineamento, e delle previsioni di P.R.G. in queste zone si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli conformi alle leggi vigenti.

Negli ambiti di classe 'F1' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità fondiaria (Df) pari a 3,00 mc/mq
- Altezza massima (H) pari a 10,50 ml.
- Piani fuori terra in numero massimo di 3
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 40% della Sf. del lotto
- Distanza confini (dc) pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a ½ dell'altezza massima.

Sono in ogni caso ammesse deroghe in funzione del perseguimento di superiori motivi di interesse pubblico secondo giudizio dell'A.C.

Le destinazioni ammesse per le aree destinate a spazi aperti di uso pubblico sono:

- a. aree per parcheggi di uso pubblico;
- b. aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Per le aree di cui alla lettera a. del presente articolo, destinate a parcheggi di uso pubblico, è esclusa qualsiasi edificazione.

I parcheggi saranno serviti da doppio accesso in entrata e in uscita e saranno alberati con una pianta di alto fusto ogni 50 mq. di superficie.

Per le aree indicate alla lettera b. del presente articolo, destinate a parchi pubblici attrezzati, è esclusa qualsiasi edificazione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi per bar, locali per i servizi igienici, pensiline per i depositi di biciclette e moto, depositi per attrezzi e macchinari di servizio.

E' comunque permessa l'edificazione a carattere temporaneo di strutture per la creazione di padiglioni per mostre, musica, feste popolari, etc.
I parcheggi a servizio del parco, da prevedere all'esterno dello stesso, saranno dimensionati nella misura di 25 posti macchina per ogni ettaro di parco.

Art. 45 (F2) Servizi di interesse collettivo

Gli ambiti di classe "F2" comprendono alcuni edifici specialistici e le relative aree di pertinenza :

- a. l'Istituto San Giuseppe
- b. l'Istituto Sacro Cuore in Via Peschiera
- c. il Centro Sportivo privato – Sporting Club Villa d'Adda, Via A. Biffi

In tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione senza incremento di volume secondo le prescrizioni contenute nell'art. 31 della L. 457/78.

L'edificazione è ammessa previa presentazione di Piano Particolareggiato, come meglio specificato nel proseguo del presente articolo.

Negli ambiti di classe "F2" valgono i parametri edilizi esistenti in termini di densità edilizia, altezza massima e numero di piani fuori terra degli edifici, rapporto di copertura, distanze dai confini, tra gli edifici e dai cigli stradali.

Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali all'attività dei servizi in atto, oltre alle funzioni residenziali e religiose per il personale addetto.

Gli edifici attualmente destinati a residenza anche se non pertinenti la specifica attività, possono conservare la propria destinazione d'uso.

Al fine di consentire adeguamenti igienici e funzionali è ammesso solo per gli edifici a carattere sociale e culturale : Istituto San Giuseppe e Istituto Sacro Cuore, l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un max del 10% del volume esistente alla data di approvazione del P.R.G. e subordinatamente ad opportune scelte progettuali che ne assicurino l'opportuno inserimento architettonico ed ambientale.

a. Istituto San Giuseppe

L'ampliamento del 10% del volume esistente e l'eventuale unificazione di corpi di fabbrica esistenti può essere attuata solo dopo approvazione da parte dell'A.C. di specifico Piano Particolareggiato esteso al comparto indicato con apposita perimetrazione negli allegati grafici del P.R.G.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere le seguenti operazioni :

1. formazione di nuova strada comunale;
2. occupazione del tratto attuale di Via Bellavista (come indicato negli allegati grafici del P.R.G.);
3. formazione di parcheggio pubblico in fregio a Via Vestobio;
4. eventuale edificazione delle aree in fregio a Via M. Aldeni secondo gli indici di zona;

~~[5. predisposizione di Piano di Recupero con destinazione residenziale dell'ex Filanda di Via Porca, da presentarsi secondo le modalità prevista negli articoli che disciplinano gli interventi negli ambiti di classe "A2".]~~

b. Istituto Sacro Cuore

E' consentita la realizzazione di un nuovo volume edilizio per un massimo di [mc. 4000] **mc. 18000 di cui mc. 6000 interrati** destinato all'adeguamento ed

all'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti **e per l'edificio della Comunità**, in conformità con le indicazioni contenute negli allegati grafici del P.R.G. e previa presentazione di opportuno Piano Particolareggiato, cui si rimanda per l'illustrazione dettagliata delle soluzioni adottate in merito ai problemi di inserimento ambientale e l'identificazione delle dotazioni di standard.

In ogni caso è fatto obbligo della cessione al Comune di aree per la formazione del marciapiede e fermata autobus.

c. Centro Sportivo privato

Si prevede la possibilità di realizzare nuove attrezzature sportive.

Sono altresì consentite le coperture degli impianti esistenti e di quelli in progetto, purchè realizzate grazie all'adozione di materiali e soluzioni tecnologiche compatibili con l'ambiente circostante.

Sono vietate strutture in muratura, prefabbricate in c.a. e altre opere che non rivestano carattere di reversibilità.

E' consentita la realizzazione di un nuovo volume edilizio per un massimo di mc. 1000 da destinare ad uso foresteria, in conformità con le indicazioni contenute negli allegati grafici del P.R.G. e previa presentazione di opportuno Piano Particolareggiato, cui si rimanda per l'illustrazione dettagliata delle soluzioni adottate in merito ai problemi di inserimento ambientale e all'identificazione delle dotazioni standard.

I parametri edilizi cui riferirsi nella presentazione del P.P. sono i seguenti :

- volumetria massima pari a mc. 1000
- altezza massima degli edifici ml. 4,20 pari ad un solo piano fuori terra
- lunghezza massima dei fronti ml. 50

Art. 46 (G1) Attività commerciale e direzionali

Gli ambiti di classe 'G1' comprendono le parti di territorio comunale destinate ad attività commerciali o del settore terziario in genere.

L'edificazione è ammessa con concessione edilizia singola.

Negli ambiti di classe 'G1' gli edifici possono presentare destinazioni d'uso commerciali, terziarie ricettive.

Sono ammessi anche edifici per esposizioni permanenti o temporanee e quote residenziali nella misura del 30% del volume adibito alle attività commerciali o affini.

Nella fase di insediamento commerciale o direzionale si prescrive la destinazione d'uso pubblica, escludendo le sedi viarie, di una superficie pari al 100% della s.l.p. adibita ad attività commerciale da destinare a parcheggi e aree verdi.

In particolare i parcheggi a servizio delle unità commerciali (art. 18 Legge 6.8.1967 n° 765-modificato dalla Legge 24.03.1989 n° 122) devono essere dimensionati secondo il requisito minimo di 1 mq.

per ogni 10 mc. di costruzione, di cui almeno il 20% ubicato all'esterno delle recinzioni.

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali, (Legge 10.5.1976 n° 319) e Regionali (Legge 19.8.1974 n° 48) e successive modifiche ed integrazioni.

L'attuazione delle previsioni commerciali dovrà essere conforme a quanto previsto della L.R. N. 14/1999, del relativo regolamento regionale di attuazione per il settore commercio n. 3 del 21 luglio 2000.

Negli ambiti di classe 'G1' valgono i seguenti parametri edilizi:

- Densità territoriale (Dt) pari a 2,00 mc./mq. Per i piani Attuativi
- Densità Fondiaria (Df) pari a 2,00 mc./mq. Per le concessioni singole.
- Altezza massima degli edifici pari a ml. 9,00
- Piani fuori terra in numero massimo di 2 oltre il sottotetto
- Rapporto di copertura (Rc) pari al 50% della Sf. del lotto.
- Distanza dai confini (dc) pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di ml. 6,00, ovvero ml. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanza tra gli edifici (de) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 12,00 ovvero ml. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti.
- Distanza dal ciglio stradale (ds) pari ad un minimo di ml. 7,50, fatto salvo l'assoluta osservanza di quanto stabilito negli allegati grafici del P.R.G.

Art. 46 bis (G2) Attività commerciali e direzionali con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa

Gli ambiti di classe 'G2' individuano le aree proposte all'insediamento di nuovi impianti urbanistici destinati ad attività commerciali o del settore terziario in genere. In tali ambiti si prescrive la predisposizione di Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito assegnato.

Nella predisposizione del Piano si dovrà prestare particolare attenzione all'illustrazione degli elementi costitutivi il nuovo impianto urbanistico, in particolare:

- la disposizione planivolumetrica degli edifici e degli spazi aperti;
- la suddivisione in lotti;
- l'efficienza del sistema di connessioni veicolari e pedonali;
- il dimensionamento e la localizzazione delle aree di sosta;
- il disegno degli spazi aperti pubblici.

Le quantità edificatorie e gli standard urbanistici competenti a ciascun comparto di lottizzazione devono intendersi suddivise proporzionalmente tra i proprietari, in ragione della relativa percentuale di superficie fondiaria e non della distribuzione finale delle parti edificate, qualora gli allegati grafici del P.R.G. prevedano la loro collocazione in specifiche aree vincolate a tale scopo.

L'identificazione negli allegati grafici del P.R.G. di superfici destinate a standard urbanistici e ad altre aree di interesse pubblico è da considerarsi vincolante.

L'attuazione delle previsioni commerciali dovrà essere conforme a quanto previsto della L.R. N. 14/1999, e del relativo regolamento regionale di attuazione per il settore commercio n. 3 del 21 luglio 2000.

Negli ambiti di classe 'G2' valgono i medesimi parametri edilizi e requisiti dimensionali indicati per gli ambiti di classe 'G1'.

la (Dt) densità territoriale pari a 2,00 mc./mq. da applicare per i piani attuativi.

Art. 47 (H1) Attività minerarie ed estrattive di trasformazione

Gli ambiti di classe 'H1', comprendono la parte di territorio comunale opportunamente perimetrata sugli allegati grafici del P.R.G., in cui risulta in atto l'attività estrattiva della cementeria Italcementi di Calusco d'Adda.

E' ammesso esclusivamente la costruzione di impianti tecnologici funzionali all'attività estrattiva.

La gestione dell'attività estrattiva è regolamentata da apposita convenzione stipulata tra l'A.C. e la cementeria di Calusco, di cui si prescrive il pieno rispetto.

Valgono comunque tutte le prescrizioni vigenti in materia di attività mineraria, ed eventuali successive modificazioni, compreso i disposti di cui alla L.R. 16 settembre 1983 n°80 e successive integrazioni.

Art. 48 (R1) aree di pertinenza delle sedi stradali, cimiteriali e degli impianti di trattamento ecologico

Gli ambiti di classe 'R1' comprendono le aree destinate a costituire fasce di rispetto:

- a. dalle linee di traffico;
- b. dalle zone cimiteriali;
- c. degli impianti di trattamento ecologico.

Nella zona cimiteriale è vietata qualsiasi costruzione permanente per rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale ampliamento (Legge 17.10.1957 n°982).

E' altresì vietata tassativamente la realizzazione di depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, etc.

Gli ambiti di classe 'R1' saranno oggetto di opere programmate di manutenzione allo scopo di salvaguardare gli aspetti di decoro urbano.

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento; esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esitano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, sentito il parere della Commissione Edilizia, il Sindaco può consentire la realizzazione di attrezzature collettive, quali ad esempio, stazioni di servizio, vendita di carburante, chioschi, etc.

Il vincolo di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi quale vincolo di ordine superiore.

Le aree soggette a vincolo saranno comunque computate nel calcolo della volumetria edificabile qualora il lotto interessato dal passaggio delle fascia di rispetto possa beneficiare di nuova edificazione.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, che ricadono nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento e restauro conservativo, di ristrutturazione;

Al contrario non sono ammesse:

- demolizioni con ricostruzioni, salvo casi di comprovata precarietà statica;
- modifiche attuali alle destinazioni d'uso;
- incrementi di volume e/o di superficie;
- modifica delle altezze.

Analogamente non è giudicata ammissibile l'edificazione, anche a ridosso dell'esistente, di costruzioni accessorie e di qualunque altro manufatto.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione da registrare a totale carico del proprietario nella quale viene fissato il valore dell'immobile prima dell'esecuzione degli interventi previsti di ristrutturazione.

tale valore farà testo in caso di successiva acquisizione per motivi di pubblica utilità.

Art. 49 (R2) Aree di pertinenza fluviale

Gli ambiti di classe 'R2' comprendono le aree destinate a costituire fasce di rispetto dei corsi d'acqua, con particolare riferimento al fiume Adda e ai torrenti Grandone e Rino, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 39 della L.R. 15.4.1975 n° 51d e successive modifiche e integrazioni.

Nella zona di rispetto fluviale è vietato qualsiasi genere di nuove costruzioni sia permanenti che provvisorie.

Sono di regola vietate le recinzioni fisse, fatta eccezione per quelle necessarie alle costruzioni esistenti che devono comunque essere costituite da cordolo in calcestruzzo per un'altezza pari a cm. 15, con soprastante siepe viva, eventualmente armata da struttura lignea o metallica.

gli ambiti di classe 'R2' sopra devono essere mantenuti in condizioni decorose con tassativo divieto di costituire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, etc.

In tali ambiti è fatto divieto assoluto di taglio delle alberature esistenti; tali aree potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Nelle fasce di rispetto, in riferimento ai disposti dell'art. 42 della L.R. 15.4.1975 n° 51 possono essere ubicate aree a parco, gioco, sport di uso pubblico, quando sia stata verificata la compatibilità delle stesse con tutela dei valori ambientali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Al contrario non sono ammesse:

- demolizioni con ricostruzioni, salvo casi di comprovata precarietà statica;
- modifiche attuali alle destinazioni d'uso;
- incrementi di volume e/o di superficie;
- modifica delle altezze.

Analogamente non è giudicata ammissibile l'edificazione, anche a ridosso dell'esistente, di costruzioni accessorie e di qualunque altro manufatto.

Terrazzamenti, muri a secco, percorsi, edicole votive o qualunque altro manufatto espressione di cultura materiale presente nei fondi dovrà essere conservativo o, se ammalorato, ripristinato mediante il ricorso a materiali e tecnologie originarie.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. ed opportunamente individuati con asterisco (come per le zone agricole), è prevista la possibilità di incremento volumetrico con le stesse modalità previste per le zone E2.

Nell'azzonamento con opportuna campitura vengono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo minore del Comune. Le fasce qui definite possono trovarsi sovrapposte ad altre destinazioni di piano, tuttavia ad esse si applicano le norme del "Regolamento di Polizia Idraulica" adottate dal Consiglio Comunale con opportuna deliberazione.

Art. 50 (R3) Aree di recupero ambientale

Gli ambiti di classe 'R3' comprendono un vasto comparto un tempo adibito a cava di inerti, ora disattivata e parzialmente interessato dalla presenza di insediamenti produttivi.

Il recupero ambientale è, subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutta l'area entro il perimetro indicato nell'apposito cartiglio: Piano di Recupero Ambientale.

E' consentita la previsione di nuovi insediamenti produttivi (artigianali – industriali – depositi) secondo i parametri della zona D2, al di fuori del perimetro del Parco Adda Nord.

Per quanto concerne il computo delle aree da destinare a parcheggi e i parametri relative alle distanze e alla altezza degli edifici valgono le medesime prescrizioni assegnate agli ambiti di classe 'D1'.

L'edificazione deve essere definita nel contesto del Piano Attuativo per il recupero dell'ambito, con particolare attenzione alle problematiche di inserimento nel contesto ambientale.

Le quantità edificatorie e gli standard urbanistici competenti a ciascun comparto di lottizzazione devono intendersi suddivise proporzionalmente tra i proprietari, in ragione della relativa percentuale di superficie fondiaria e indipendentemente dalla distribuzione finale delle parti edificate.

Le aree libere dovranno essere adibite a parco con possibilità di realizzazione di specchi d'acqua, percorsi viari e ciclo - pedonali.

La messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali dovrà essere effettuata mediante il ricorso prevalente ad essenze autoctone.

Nella predisposizione del Piano di Recupero ambientale si dovrà prestare particolare attenzione all'illustrazione degli elementi costitutivi il nuovo assetto urbanistico del comparto, in merito:

- alla disposizione e al disegno degli spazi aperti pubblici;
- ai processi di rinaturalizzazione dell'ex cava di inerti;
- alla "verifica di compatibilità² dei nuovi insediamenti produttivi, secondo quanto previsto dall'art. 21 delle presenti norme;
- alla disposizione planivolumetrica degli edifici e degli spazi aperti nel comparto industriale;
- alla conseguente suddivisione in lotti;
- all'efficienza del sistema di connessioni;
- al dimensionamento e la localizzazione delle aree di sosta.
- Le aree interessate dal recupero della ex Cava S. Martino sono soggette alle previsioni del Piano di Settore "Aree degradate da Recuperare", approvato dall'Assemblea Consortile del Parco con deliberazione n. 18 del 20.6.2002.

TITOLO V – VIABILITÀ, SERVIZI E STANDARD

Art. 51 Viabilità stradale esistente o di progetto

Gli allegati grafici del P.R.G. individuano entro i confini del territorio comunale le strutture al servizio delle commissioni infrastrutturali.

Sono indicate sia le strutture esistenti sia quelle di progetto distinte dall'apposita simbologia di Piano.

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze e le relative fasce di rispetto, per le quali valgono oltre i disposti di questo articolo anche le prescrizioni di cui al precedente art. 48.

Sono da considerare fasce di rispetto delle sedi stradali anche le aree libere che insistono planimetricamente su condotti stradali sotterranei, sia esistenti che di progetto, appositamente identificati nella cartografia di Piano.

L'indicazione delle strade e dei nodi stradali non ancora esistenti ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Sulle sedi stradali, sulle loro pertinenze e sulle fasce di rispetto è vietata qualsiasi edificazione, anche sotterranea, sia pubblica che privata.

Nell'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione di quelle immissioni e di quegli accessi carrai esistenti che risultino in contrasto con le presenti norme e le indicazioni contenute nella cartografia di Piano.

Nelle aree contermini alle sedi stradali, alle loro pertinenze e alle fasce di rispetto, ogni operazione edificatoria dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 52 **Classificazione delle sedi varie**

Le sedi varie risultano classificate come segue:

- a. strade statali destinate alle connessioni infrastrutturali in ambito provinciale;
- b. strade provinciali a scorrimento veloce destinate alle connessioni infrastrutturali in ambito intercomunale;
- c. strade provinciali destinate alla distribuzione del traffico intercomunale.
- d. strade comunali destinate alla distribuzione del traffico comunale.
- e. percorsi pedonali e ciclabili destinate al movimento di pedoni e ciclisti e in ogni caso interdetti al transito di autoveicoli e motocicli.
- f. percorsi agro – silvo - pastorali destinati al transito di automezzi agricoli, comunque praticabili in caso di emergenza.

Tale classificazione costituisce riferimento per il dimensionamento delle sezioni stradali secondo i seguenti criteri:

- tipo a: due carreggiate con complessive quattro corsie di marcia per la larghezza massima pari a ml. 14,00.
- tipo b: una carreggiata con complessive due corsie di marcia per la larghezza massima a ml. 10,00.
- tipo c: una carreggiata di larghezza pari a ml. 7,00 con due corsie di marcia ed un marciapiedi per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 10,00.
- tipo d: una carreggiata della larghezza di ml. 6,00 con due corsie di marcia ed un marciapiedi per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 9,00.
- tipo e: una corsia sede propria, o almeno opportunamente separata dalle sedi stradali, di larghezza massima pari a ml. 2,50.
- tipo f: percorso in sede propria con fondo selciato o sterrato di larghezza massima pari a ml. 2,50 comunque realizzata in funzione delle esigenze di conduzione agricola dei fondi.

In casi particolari determinati da preesistenze o da una speciale natura dei luoghi è possibile prevedere un diverso dimensionamento delle sezioni tipiche, ovvero una minore larghezza del marciapiede o la realizzazione dello stesso su un solo lato della strada, purché lo consentano le esigenze della viabilità veicolare, la sicurezza dei pedoni e le norme contenute nel Codice della Strada.

Art. 53 Percorsi pedonali

La posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azionamento del P.R.G. può essere modificata in sede esecutiva purché lo spostamento garantiscono un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qualvolta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.R.G. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato.

I percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.R.G. sulla tavola di azionamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche non scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, etc. con divieto di modificare i materiali esistenti.

Art. 54 Parcheggi

Ogni edificio di nuova costruzione, ovvero ogni edificio soggetto a modifiche di destinazione d'uso, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli.

Per gli edifici residenziali ovvero con destinazioni connesse alla residenza, i depositi commerciali, gli insediamenti e i servizi produttivi, etc. dovrà essere destinato a parcheggio 1 mq. di superficie per ogni 10 mc. di volume edificato.

Inoltre, nel caso di edifici residenziali, almeno il 35% del fabbisogno complessivo delle aree da destinare a parcheggio dovrà essere ubicato all'esterno della recinzione di proprietà su strada pubblica o privata.

Nel caso di depositi commerciali e insediamenti produttivi tale norma si applica solo qualora si preveda la monetizzazione delle aree a standard in sostituzione della cessione diretta.

Nel caso di edifici quali scuole, centri ricreativi, case di cura, etc., almeno il 50% dell'area a parcheggio dovrà essere localizzato all'esterno della recinzione di proprietà e fruibile direttamente da sedi viarie pubbliche e/o private.

Le aree a parcheggio da realizzare al di fuori dei confini di proprietà, nelle percentuali sopra indicate, dovranno consentire per forma, dimensione e localizzazione l'insediamento di un numero congruo di posti auto.

Per interventi di ristrutturazione e/o risanamento negli ambiti di classe A tali limiti minimi potranno essere modificati compatibilmente con la possibilità di reperire le stesse aree sul terreno di proprietà.

Art. 55 Attrezzature collettive, parchi, impianti per il gioco e lo sport

Nelle zone a verde destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di impianti per il gioco è consentita unicamente la costruzione di chioschi e altre attrezzature per la ricreazione e lo svago.

Tali costruzioni, compresi gli impianti tecnologici di supporto e servizio, non devono creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del contesto.

Costruzioni accessorie possono essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di manutenzione delle aree a parco e vincolo alla conservazione degli elementi di pregio ambientale.

Le aree attrezzate con impianti sportivi sono destinate alla creazione di strutture per la pratica sportiva sia a livello amatoriale che agonistico.

In tali aree, la cui proprietà sarà pubblica, il Piano si attua anche per semplice intervento diretto.

Nel caso che gli impianti sportivi siano realizzati da privati, si potrà prevedere la cessione a questi ultimi del diritto di superficie, mediante stipula di convenzione, per un periodo massimo di venti anni, rinnovabile di volta in volta; in tal caso sarà a carico del privato la messa a dimora di essenze arboree nelle aree libere da impianti sportivi e attrezzature di servizio.

Art. 56 Impianti e condotti per la distribuzione dell'energia elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso le cabine secondarie, esistenti e di progetto, in quanto volumi tecnici non sottoposti ai limiti tecnici e volumetrici degli ambiti territoriali omogenei individuati dal Piano Regolatore Generale, devono essere escluse dal calcolo delle capacità edificatorie consentite.

E' inoltre consentita la realizzazione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, quando vi sia dimostrata necessità, di nuovi corridoi elettrici secondo le procedure della L.R. n° 52 del 16 Agosto 1982 e successive modifiche e integrazioni.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme. La loro altezza massima fuori terra non dovrà superare i ml. 8,50, salvo casi diversi imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti di volta in volta alla valutazione dell'A.C. le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per i relativi ambiti territoriali omogenei, secondo le prescrizioni riportate nelle presenti norme.

Nel caso di impianti per la distribuzione dell'energia elettrica da realizzare nell'ambito di Piani Attuativi, il Lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n°227 e successive modifiche e integrazioni. In particolare dovrà essere esibita alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione, una dichiarazione dell'E.N.E.L. che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere in merito alle problematiche di inserimento ambientale nel contesto della nuova lottizzazione.

La realizzazione di elettrodotti ad alta tensione (380-220-132 kV) e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui alla Legge 28 Gennaio 1977 n°10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotti non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

In ogni caso si riportano le indicazioni relative alle fasce di rispetto dalle linee elettriche secondo i disposti del Decreto del Presidente del consiglio Ministri datato 23.04.1992:

- a. ml. 28,00 da qualunque conduttore di linee elettriche da 380 kV;
- b. ml. 18,00 da qualunque conduttore di linee elettriche da 220 kV;
- c. ml. 10,00 da qualunque conduttore di linee elettriche da 132 kV.

Art. 57 Edifici isolati individuati con asterisco

La legenda allegata alle tavole di azionamento individua un simbolo tipo asterisco (*) con la seguente dicitura : “Edifici a destinazione residenziale in giardini e poderi privati, o in zona agricola confermati con possibilità di ampliamento una tantum mc 300. All’interno del perimetro del Parco Adda la possibilità dell’ampliamento una tantum è di mc 100”.

Con tale simbolo si intendono quindi sia gli edifici individuati in zona agricola che non.

Tuttavia l’ampliamento una tantum potrà essere conteggiato fino ad un massimo del 20% del volume esistente e senza aumento del numero delle unità immobiliari, è comunque garantito un ampliamento minimo di mc 100 per edificio, fatta eccezione per gli edifici in zona boschiva E3 per i quali non si considera il minimo garantito.

In Via Cuna nell’ambito della zona a verde privato con variante al P.R.G. vigente è stato inserito un asterisco per un rustico esistente. In questo caso vengono riconosciute le prerogative date per gli edifici residenziali alla sola condizione che entro due anni dall’approvazione della presente variante si provveda all’allargamento stradale con realizzazione del muro di sostegno a carico dei proprietari dell’immobile oggetto di variante. Decaduto il termine di due anni decadrà automaticamente ogni beneficio acquisito con la variante.

Art. 58 Parcheggi privati

L'azzonamento in variante ha individuato dei parcheggi privati annessi ad attività esistenti del terziario. Tali parcheggi sono a tutti gli effetti spazi privati con destinazione a parcheggio, il loro uso è regolamentato dalle esigenze dell'attività di appartenenza, come tali possono essere recintati e chiusi negli orari di fermo dell'attività alla quale sono pertinenti. La loro manutenzione e conservazione in efficienza è a totale carico dei proprietari, i quali sono anche responsabili di quanto consegue all'uso improprio da parte degli utenti. La delimitazione dei parcheggi privati è obbligatoria e all'ingresso deve essere posto un cartello che richiami la natura privata dello stesso e indicato chi è autorizzato all'uso.

INDICE

PREMESSA	Pag.	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	Pag.	3
Art. 1 – Oggetto e campo di applicazione del Piano Regolatore generale	“	4
Art. 2 – Definizione degli indici urbanistici e dei parametri per l’edificazione	“	7
Art. 3 – Determinazione dell’altezza degli edifici e dei vani	“	10
Art. 4 – Determinazione delle distanze tra le costruzioni	“	12
Art. 5 – Calcolo del volume e verifica degli indici di densità edilizia	“	15
Art. 6 – Lotto funzionale e asservimento dell’area di pertinenza	“	16
Art. 7 – Rapporti di natura civilistica	“	17
Art. 8 – Motivi di interesse pubblico	“	18
TITOLO II – DISPOSIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE	Pag.	19
Art. 9 – Strade private	“	20
Art. 10 – Accessi carrali alle proprietà private	“	22
Art. 11 – Costruzioni accessorie	“	23
Art. 12 – Recinzioni	“	25
Art. 13 – Muri di sostegno	“	26
TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO	Pag.	27
Art. 14 – Strumenti urbanistici prevalenti sulle previsioni del P.R.G	“	28
Art. 15 – Mezzi di attuazione del P.R.G.	“	29
Art. 16 – Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata	“	30
Art. 17 – Piani Particolareggiati di Recupero (P.P.R.) e Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata	“	31
Art. 18 – Parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.)	“	32
Art. 19 – Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli utenti	“	33
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO	Pag.	34
Art. 20 – Zone territoriali omogenee	“	35
Art. 21 – Destinazioni d’uso ammissibili e valutazione di compatibilità	“	37
Art. 22 – Categorie di intervento	“	39
Art. 23 – Criteri generali per gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio insediativo e del paesaggio	“	40
Art. 24 – Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi edificati	“	43
Art. 25 – Modalità di intervento per la conservazione e il recupero degli spazi aperti	“	48
Art. 26 – (A1) Architetture di interesse storico, artistico ed ambientale	“	49
Art. 27 – (A2) Nuclei di antica formazione soggetti a Piani Particolareggiati di Recupero o/a singoli Piani di Recupero	“	52

Art. 28 – (A3) Nuclei di antica formazione con prescrizioni per l'intervento sugli edifici e sugli spazi aperti	Pag.	55
Art. 29 – (A4) Giardini e poderi privati di interesse ambientale da tutelare	“	57
Art. 30 – (B1) Residenza con impianto urbanistico consolidato	“	59
Art. 31 – (B2) Residenza con impianto urbanistico e tipologia confermati	“	60
Art. 32 – (B3) Residenza con tipologia definita	“	61
Art. 33 – (B4) Residenza con impianto urbanistico pianificazione, già realizzato o in fase di attuazione	“	62
Art. 34 – (B5) Residenza ad uso turistico o a carattere temporaneo	“	63
Art. 35 – (C1) Residenza con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa	“	64
Art. 36 – (C2) Residenza con nuovo impianto urbanistico soggetto a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare	“	65
Art. 37 – (D1) Attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico confermato	“	66
Art. 38 – (D2) Attività produttive industriali e artigianali con impianto urbanistico rinnovato	“	68
Art. 39 – (D3) Attività produttive industriali e artigianali promiscue con possibilità di ridestinazione commerciale e terziaria	“	70
Art. 40 – (D4) Attività produttive industriali o artigianali promiscue con possibilità di ridestinazione residenziale	“	71
Art. 41 – (E1) Attività agricole	“	72
Art. 42 – (E2) Attività agricole con vincolo di inedificabilità	“	74
Art. 43 – (E3) Aree boschive	“	75
Art. 44 – (F1) Attrezzature di uso pubblico e dotazioni standard	“	76
Art. 45 – (F2) – Servizi di interesse collettivo	“	78
Art. 46 – (G1) Attività commerciale e direzionali	“	80
Art. 46 bis – (G2) attività commerciali e direzionali con nuovo impianto urbanistico soggetto a pianificazione attuativa	“	81
Art. 47 – (H1) Attività minerarie ed estrattive di trasformazione	“	82
Art. 48 – (R1) Aree di pertinenza delle sedi stradali, cimiteriali e degli impianti di trattamento ecologico	“	83
Art. 49 – (R2) Aree di pertinenza fluviale	“	84
Art. 50 – (R3) Aree di recupero ambientale	“	85
TITOLO V – VIABILITÀ, SERVIZI E STANDARD	Pag.	86
Art. 51 – Viabilità stradale esistente o di progetto	“	87
Art. 52 – Classificazione delle sedi viarie	“	88
Art. 53 – Percorsi pedonali	“	89
Art. 54 – Parcheggi	“	90
Art. 55 – Attrezzature collettive, parchi, impianti per il gioco e lo sport	“	91
Art. 56 – Impianti e condotti per la distribuzione dell'energia elettrica	“	92
Art. 57 – Edifici isolati individuati con asterisco	“	93
Art. 58 – Parcheggi privati	“	94