

**COMUNE  
DI  
GORLE**  
(Provincia di Bergamo)

**VARIANTE A PROCEDURA SEMPLIFICATA  
del  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. \_\_\_\_\_  
approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**6b**

Il Segretario

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Il Tecnico incaricato

novembre 2008

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA  
CALUSCO D'ADDA(BG)  
via G. Marconi, 330 - tel. 035792438-fax 0354380612 – email: info@studiogerbelliriva.it

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<i>Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 - Applicazione del P.R.G.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 - Deroghe.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 - Destinazioni d'uso.....</i>	<i>7</i>
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</b>	<b>8</b>
<i>Art. 7 - Operatività del P.R.G.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 - Intervento edilizio diretto.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 10 - Assunzione degli oneri.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 11 - Aree di pertinenza.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 13 - Dotazione di spazi pubblici.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 14 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 15 - Perimetrazioni, confini, arretramenti e allineamenti stradali.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 16 - Sinossi delle sezioni stradali tipo.....</i>	<i>17</i>
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO.....</b>	<b>18</b>
<i>Art. 17 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 19 - Tipologia edilizia.....</i>	<i>22</i>
<b>TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI.....</b>	<b>23</b>
CAPITOLO I.....	23
INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	23
<i>Art. 20 - Tipologia e distacchi.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 21 - Percorsi pedonali.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 22 - Verde di rispetto.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 23 - Parcheggi.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 24 - Edifici da demolire.....</i>	<i>25</i>
CAPITOLO II.....	25
INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE.....	25
<i>Art. 25 - Destinazione d'uso.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 26 - Limite di distanza tra le costruzioni in zone residenziali.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 27 - Zona omogenea A Nuclei di antica formazione.....</i>	<i>27</i>

"A1" - Zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.....	27
"A2" - Zona di recupero ed interesse archeologico.....	28
Art. 28 - Zona omogenea B.....	29
Di ristrutturazione e/o di sostituzione e contenimento allo stato di fatto.....	29
Zona omogenea B1/1.....	29
Zona omogenea B1/2.....	29
Zona omogenea B2/1.....	29
Zona omogenea B2/2 "Quartiere Bajo".....	30
Zona omogenea B3.....	31
PR2 VIA ROMA.....	31
Art. 29 - Zona omogenea C1.....	32
Zona di completamento.....	32
Art. 30 - Prescrizioni generali per le zone omogenee di espansione e/o nuovo impianto (zone omogenee C2 e C3)	33
.....	33
Art. 31 - Zona omogenea C2.....	33
Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto.....	33
Art. 31 bis - Zona omogenea C4.....	34
Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto.....	34
Art. 32 - Zona omogenea C3.....	34
Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita.....	34
CAPITOLO III.....	36
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI.....	36
Art. 33 - Destinazione e norme generali.....	36
Art. 34 - Zona omogenea D1.....	37
Zona industriale di completamento e/o sostituzione - ristrutturazione.....	37
Art. 35 - Zona omogenea D2.....	39
Zona produttiva di nuovo impianto o con P.A. approvato.....	39
Art. 36 - Zona omogenea D3.....	39
Aree per attrezzature commerciali e artigianali di servizio.....	39
Art. 37 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica.....	40
Art. 38 - .....	40
CAPITOLO IV.....	41
ATTIVITA' AGRICOLA.....	41
Art. 39 - Zona omogenea E.....	41
Destinazione agricola ed insediamenti rurali.....	41
CAPITOLO V.....	44
AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	44

<i>Art. 40 - Zone a standards .....</i>	<i>44</i>
<i>Definizione delle destinazioni d'uso.....</i>	<i>44</i>
<i>- aree destinate a impianti tecnologici di interesse comune.....</i>	<i>45</i>
<i>- zona meritevole di vincolo e salvaguardia paesaggistica e di rispetto fluviale.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 40 bis - Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Serio Nord.....</i>	<i>46</i>
<b>TITOLO V.....</b>	<b>48</b>
<b>NORME SPECIALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>48</b>
<i>Art. 41 - Aree libere.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 42 - Permesso di costruire.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 43 - Fabbricati accessori.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 44 - Edifici in zone territoriali omogenee "B" .....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 45 - Lotti insufficienti e planimetricamente irregolari, edifici non regolamentari.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 46 - Misure di salvaguardia.....</i>	<i>50</i>
<b>INDICE.....</b>	<b>51</b>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di GORLE, ne stabilisce le norme e ne finalizza i programmi e gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il piano fissa:

1. l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici e ambientali e paesistici;
3. la utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
5. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
7. i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
8. le prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
9. le norme generali e particolari per l'attuazione del piano.

### **Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.**

Sono elementi costitutivi della variante generale del P.R.G.:

- Allegato 1 - Relazione generale;
- Allegato 2 - Stato di fatto: uso del suolo, centri edificati, vincoli; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 3 - Progetto di variante: azionamento e viabilità; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 4 - Progetto di variante: calcolo delle superfici; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 5 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
- Allegato 6 - Progetto di variante: azionamento con osservazioni; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 7 - Progetto di variante: controdeduzioni alle osservazioni;
- Allegato 8 - Progetto di variante: relazione integrativa;
- Allegato 9 - Progetto di variante: nuovo azionamento e viabilità; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 10 - Progetto di variante: nuovo calcolo delle superfici; planimetria in scala 1/2000;
- Allegato 11 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

### Art. 3 - Applicazione del P.R.G.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.R.G. e dei suoi Piani Attuativi (P.A.) e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali in quanto non in contrasto con le presenti N.T.A..

### Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le presenti N.T.A. integrano le previsioni urbanistiche contenute nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 24 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51.

### Art. 5 - Deroghe

Le prescrizioni alle presenti norme ammettono deroghe per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico sempre con osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955, n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## Art. 6 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento urbanistico preventivo e in ogni progetto di intervento edilizio diretto.

I cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituenti unità funzionale dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona.

Il Sindaco nel rilascio della concessione edilizia deve uniformarsi a quanto previsto dal P.R.G. e dalle presenti N.T.A..

Per unità funzionale si intende quell'insieme di vani organizzati per un'unica utilizzazione.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G

### Art. 7 - Operatività del P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, comprendenti sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistiche ed edilizia e per gli edifici esistenti, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione nonché i tipi di interventi previsti, con i relativi indici, e modalità di attuazione.

Il P.R.G. si attua mediante:

- 1) interventi urbanistici preventivi;
- 2) interventi edilizi diretti.

### Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo

Il P.R.G. fissa i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo (P.A.).

Gli interventi urbanistici preventivi sono di varia iniziativa e devono comprendere la totalità delle operazioni previste nel P.R.G.; essi sono:

a) di iniziativa pubblica:

- piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.) di cui agli art. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- piano di recupero abitativo (P.R.A.) di cui agli art. 27 e seguenti della Legge 5/8/1978 n. 457 e del Capo IV della legge 17/2/1992, n. 179;
- programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui al Capo V della legge 17/2/1992, n. 179;
- piano per edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modifiche;
- piano di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.) di cui alla Legge 17/8/1942 n.1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;

b) di iniziativa privata:

- piano di recupero abitativo (P.R.A.) di cui agli art. 27 e seguenti della Legge 5/8/1978 n. 457 e del Capo IV della legge 17/2/1992, n. 179;
- programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui al Capo V della legge 17/2/1992, n. 179;

- piano di lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942 n.1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765 e dalle Leggi Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51 art. 36, legge 5/12/1977 n. 60 art. 12 e 13, legge 2/11/1978 n. 63 art. 18 e legge 12/3/1984 n. 14.

## Art. 9 - Intervento edilizio diretto

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate e ogni intervento su costruzioni esistenti.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio della concessione edilizia, secondo quanto disposto dalla legge 28/1/1977 n. 10 e dal Regolamento Edilizio.

## Art. 10 - Assunzione degli oneri

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28/1/1977 n.10. La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi degli art. 5 e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, nonchè al costo di costruzione, stabilito dalla Regione Lombardia e Consiglio Comunale rispettivamente ai sensi dell'art.6 e 10 della citata Legge n. 10/1977.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere nella istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

L'autorizzazione di interventi urbanistici preventivi è subordinata alla stipula in atto pubblico di convenzione che abbia i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150, sostituito dall'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765, nonchè dall'art. 12 della Legge Regione Lombardia 5/12/1977 n. 60 e dall'art. 36 della Legge 27 maggio 1985 n. 62.

## Art. 11 - Aree di pertinenza

Sono le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G. che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate su di essa hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale, zonale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.R.G. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Per le aree di pertinenza sature e non sature verrà redatto apposito atto di identificazione da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.

All'atto della richiesta di concessione edilizia, alle costruzioni esistenti viene attribuita un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.R.G..

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.R.G.. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di ogni atto di identificazione delle aree di pertinenza relative alla costruzione oggetto di concessione edilizia in appositi registri consultabili dal pubblico.

## Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

definizione e quantità

Per le zone residenziali:

a) per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, delle opere e dei servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- 1) le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);
- 2) gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento. Per gli interventi edilizi diretti a destinazione residenziale le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria a

servizio delle residenze stesse devono essere dimensionate in sede propria esterna alla recinzione nella misura minima di 3mq/100mc. di volume costruito vuoto per pieno;

- 3) le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- 4) attrezzature per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi;
- 5) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- 6) le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- 7) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, di cui al punto 1), e delle aree verdi;
- 8) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine di alimentazione;
- 9) le alberature stradali e i relativi spazi.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standards stabiliti dall'art.22 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51.

b) per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme dei servizi, delle aree, delle opere e delle relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.

In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- 1) gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo-nido, scuola materna, elementare, media inferiore;
- 2) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonaria, culturali, religiose, civili;
- 3) i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
- 4) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
- 5) la rete principale di viabilità urbana prevista dal P.R.G. e le relative aree, opere e attrezzature tecnologiche;
- 6) le reti principali dei servizi tecnologici: fognatura e acquedotto e il potenziamento dei medesimi.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale:

c) le opere di urbanizzazione primaria sono:

- 1) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
- 2) gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti;
- 3) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride;
- 4) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
- 5) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di alimentazione;
- 6) l'illuminazione pubblica delle strade di cui al punto 1);
- 7) le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti, esterne alla recinzione, le alberature stradali e i relativi spazi.

d) Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1) le strade di sostegno e di allacciamento alle zone e quelle indicate dalla tavola di progetto del P.R.G.;
- 2) collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
- 3) attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 4) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
- 5) mensa ed attrezzature per attività collettive;
- 6) centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
- 7) attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle attrezzate a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standards stabiliti dall'art.22 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree (ad eccezione di quelle previste come standards che devono essere cedute gratuitamente) e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

## Art. 13 - Dotazione di spazi pubblici

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, sono garantite nell'ambito del P.R.G. le minime quantità di spazi pubblici per abitante teorico insediabile.

Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto della zonizzazione generale.

Alla formazione degli spazi per servizi e attrezzature pubbliche devono partecipare gli insediamenti che si realizzano attraverso interventi urbanistici preventivi in proporzione all'entità dell'insediamento. L'area dovrà essere non inferiore a quanto prescritto dall'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/1975, n.51.

Nei comparti assoggettati all'obbligo di piano attuativo le indicazioni grafiche relative agli standards, ai tracciati viabilistici, ed alle superfici di accorpamento volumetrico, rivestono valore indicativo. Potranno infatti trovare una diversa collocazione in funzione del progetto definitivo del piano attuativo stesso senza però, diminuire la quantità prevista sulla tavola di azionamento e viabilità della variante generale al P.R.G..

La partecipazione alla formazione di detti spazi può essere diretta, mediante la cessione delle aree necessarie, in misura parziale o totale, quando l'entità e la specializzazione degli insediamenti comporti, in rapporto al numero teorico degli abitanti insediati o da insediare, il soddisfacimento parziale o totale degli obblighi minimi derivati dall'art.22 della Legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51.

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata possibile partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avviene mediante contribuzione alla spesa che il Comune deve affrontare per acquisire le aree necessarie nelle località previste dal P.R.G. proporzionalmente alle quantità di spazi che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree.

Il P.R.G. fissa:

a) per le zone di espansione a destinazione residenziale la dotazione minima di spazio pubblico da localizzare all'interno del perimetro delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo. Esso viene ripartito secondo le prescrizioni dettate sulla tavola di azionamento e viabilità della variante generale al P.R.G., riservando a parcheggio pubblico o di uso pubblico in sede propria almeno mq. 3 per ogni abitante teorico insediato o da insediare (cioè mq. 3 per ogni cento metri cubi di volume da costruire);

b) per le zone di insediamento produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale e direzionale da attuarsi a mezzo di piano attuativo la dotazione minima di area pubblica o di uso pubblico da destinare a parcheggio, ad attrezzature funzionali all'insediamento, a verde ed attrezzature sportive, a centri e servizi sociali, sanitari e culturali, a mense ed attrezzature varie. Essa viene ripartita secondo le prescrizioni dettate sulla tavola di azionamento e viabilità della variante generale al P.R.G..

Qualora l'acquisizione di tale area non venga ritenuta opportuna in sede di esame del progetto delle opere oggetto di pianificazione attuativa in relazione alla sua estensione, conformazione o localizzazione, il concessionario, soddisfatto il contributo di cui all'art. 3 e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, corrisponderà all'atto della stipula della convenzione di lottizzazione una somma non inferiore al costo di acquisizione da parte del Comune di altra area di uguale estensione già localizzata per la specifica destinazione d'uso dal P.R.G. stesso.

La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione nè in termini assoluti nè in termini unitari della dotazione di spazio pubblico realizzato dal P.R.G..

## Art. 14 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche

I segni grafici convenzionali delle prescrizioni di intervento e dei vincoli introdotti nella tavola di azionamento e viabilità del P.R.G. in variante, possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli.

La compresenza di due o più simboli sulla medesima zona ne indica la obbligatorietà di previsione in sede di progettazione attuativa.

La nomenclatura posta tra parentesi indica l'operazione prescritta ed il numero ne fissa la superficie esprimendola in percentuale rispetto alla superficie totale dell'area a standard su cui insiste campeggiata da segno grafico uniforme.

La compresenza di due o più simboli indica l'attribuzione paritetica delle superfici e dove non siano contenute tra parentesi, ne rappresentano l'operazione principale.

Le specificazioni funzionali e di destinazione previste dal P.R.G. corrispondono ai seguenti simboli:

SIMBOLOGIA



## Art. 15 - Perimetrazioni, confini, arretramenti e allineamenti stradali

I segni grafici relativi definiscono:

- confine territoriale Comunale;
- perimetro delle zone soggette a Piano Attuativo ai sensi della Legge Regione Lombardia 12/3/1984 n. 14;
- perimetro del centro edificato, di cui all'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865;
- limite di rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto fluviale;
- nuovi tracciati stradali o rettifiche di allineamento.

## Art. 16 - Sinossi delle sezioni stradali tipo

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. secondo la classificazione e le relative caratteristiche indicate nella sinossi delle sezioni stradali tipo annessa alla legenda della planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. stesso.

Il tracciato previsto nella tavola di azzonamento deve intendersi di massima; lievi modifiche al tracciato stesso ed alla dimensione potranno essere previste all'approvazione del progetto esecutivo da parte del Consiglio Comunale.

Le sezioni tipo sono descritte nella legenda (tavola 9).

In mancanza di indicazioni della tipologia i nuovi tracciati assumeranno le caratteristiche dettate dal progetto esecutivo, avuto riguardo alle caratteristiche orografiche ed ambientali.

## **TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO**

### **Art. 17 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

#### **St - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione d'intervento preventivo. Essa è comprensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiarie, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e della fascia di rispetto stradale. Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade pubbliche afferente alle classificazioni di cui all'art. 3 del D.M. 1 aprile 1968 nonché delle strade ad uso pubblico esistenti internamente all'area.

Essa viene espressa in ettari (ha).

#### **Sf - Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria si intende la superficie netta dei lotti edificabili. Ossia le porzioni di area edificabile risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If). Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata e/o da destinarsi a strada o area pubblica.

Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### Sc - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta:

- a) gronde fino ad una profondità di ml. 2,00;
- b) balconi, anche collegati fra loro verticalmente o a terra fino ad una profondità di ml. 2,00;
- c) pensiline a sbalzo nonchè pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni fino ad una profondità di ml. 2,00;
- d) le parti di costruzioni esterne all'edificio principale e completamente interrato;
- e) le piscine e le vasche all'aperto;
- f) le aie, le concimaie in zona rurale;
- g) i piani caricatori in zona produttiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### Slp - Superficie lorda di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonchè degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a residenza, laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili anche senza la permanenza di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:

- 1- i sottotetti con altezza costante o media non superiore a ml. 1,50 non tenendo conto di una eventuale controsoffittatura;
- 2- il piano terra, il piano seminterrato o interrato con altezza non superiore a ml. 2,50. Detto limite di altezza può essere superiore per la superficie destinata ad autorimessa purchè completamente interrata;
- 3- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- 4- spazi comuni e spazi per i servizi tecnici della costruzione.
- 5- aggetti aperti, i porticati, le terrazze, i balconi, le logge che abbiano una profondità uguale od inferiore a ml. 2,00.

Gli spazi per i servizi tecnici sono: il vano ascensore e relativo vano motori; il vano scala; il vano contatori; il vano caldaia.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### Rc - Rapporto massimo di copertura

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Esso viene espresso in percento (%).

#### It - Indice di fabbricabilità territoriale

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St) interessato dall'intervento.

Detto indice si applica nel caso di piani attuativi.

Esso viene espresso dal rapporto mc/ha..

#### If - Indice di fabbricabilità fondiaria

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) cioè dell'area netta del lotto interessata dall'intervento.

Esso viene espresso dal rapporto mc/mq..

#### H max - Altezza massima della costruzione

Per altezza massima della costruzione in superficie piana ed acclive si intende la media delle altezze misurate verticalmente sugli spigoli della costruzione in progetto compresa fra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:

a - intradosso del solaio di copertura piana dell'ultimo piano abitabile;

b - intradosso della gronda alla radice esterna del tetto;

c - la media delle altezze interne calcolate tra il pavimento ed intradosso del solaio di copertura di eventuale attico o parapetto piano di coronamento.

Per piano di spiccato in superficie piana si intende la quota del marciapiede per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m. 14, o il piano naturale di campagna per le costruzioni distanti dalla strada m. 14 e oltre.

Per piano di spiccato in superficie acclive si intende la quota naturale di campagna.

Essa viene espressa in metri (m.).

#### P max - Pendenza massima

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.

Essa viene espressa in percento (%).

#### V - Volume costruibile

Il volume costruibile si ottiene:

a) dal prodotto fra la superficie territoriale (St) e l'indice di fabbricabilità territoriale (It), se l'area interessata è la superficie territoriale. Esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria territoriale", e rappresenta il volume globale delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale.

b) dal prodotto fra la superficie fondiaria (Sf) e l'indice di fabbricabilità fondiaria (If), se l'area interessata è la superficie fondiaria. Esso viene espresso in metri cubi (mc.) e viene chiamato "volumetria fondiaria" e rappresenta il volume globale della costruzione e delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile.

Per volume della costruzione si intende la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) di ogni piano per le relative altezze lorde. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, che nel caso dell'ultimo piano abitabile o dei sottotetti con altezza costante o media superiore a ml. 1,50, misurata tenendo conto di una eventuale controsoffittatura. In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di intradosso del solaio di copertura. Ai fini di questo articolo, lo spessore del solaio è fissato, convenzionalmente, in ml. 0,30.

Il trasferimento di volume fra lotti edificabili è consentito all'interno di P.A. o fra lotti contigui, ma nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

#### De - Distacco tra costruzioni

Per distacco tra costruzioni si intende la distanza degli edifici fra loro (misurata a squadra) e con le esclusioni nella misurazione di quanto escluso nel precedente comma relativo alla superficie coperta (Sc).

Esso viene espresso in metri (m.).

#### Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espresso in metri (m.) e non può essere comunque inferiore a m.

5,00 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco (Dc), fermo rimanendo il distacco tra costruzioni (De).

#### Ds - Distacco stradale

Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Esso viene espresso in metri (m.).

## Art. 19 - Tipologia edilizia

Le tipologie ammesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle della costruzione "aperta" attuata, di norma con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare o con edifici aggregati a volumetria e profili differenziati.

Nelle zone di espansione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologiche edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che saranno definite, dai P.A. di varia iniziativa.

Nelle zone di ristrutturazione e/o di sostituzione è ammessa sia la edificazione per singoli lotti, sia per aggregazione di lotti con edificazione a blocco lineare continuo o a volumetria e profili differenziati.

## **TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI**

### **Capitolo I**

#### **Infrastrutture per le comunicazioni**

##### **Art. 20 - Tipologia e distacchi**

I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dalla planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. in variante.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria di azzonamento e viabilità del P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato (che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici), e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto laterali alle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse a titolo precario, solo costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e per la manutenzione ordinaria dei veicoli.

Le fasce di rispetto stradale comprese in P.A. possono accogliere le destinazioni superficiali di uso pubblico indicate dal P.R.G. oppure riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria purchè ne sia garantita la funzionalità.

Salvo diversa specificazione del P.R.G., i distacchi minimi delle nuove costruzioni dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale, così definito coll'art. 17 ultimo comma, alla distanza che l'Ente proprietario della strada fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.R.G. tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 4,00 dalla mezzzeria della strada.

##### **Art. 21 - Percorsi pedonali**

Il P.R.G. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o dei diversi servizi pubblici. Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Altri percorsi pedonali potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravvede l'opportunità.

## Art. 22 - Verde di rispetto

Il P.R.G. prevede fasce di rispetto per la rete viabile principale, i corsi d'acqua, e il cimitero e per la salvaguardia ambientale. Esse sono soggette a inedificabilità salvo quanto prescritto nei successivi commi.

Per le aree sottoposte a fascia di rispetto cimiteriale la cui estensione è delimitata nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G., indipendentemente dalla loro destinazione di uso valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e delle legge 17/10/1957 n. 983 e D.P.R. 21/10/1975 n. 803. Sono consentite, previo specifica concessione comunale di durata non superiore a 10 anni piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le fasce di rispetto stradale hanno valore di arretramento e pertanto la loro superficie è considerata solidale ai fini del calcolo del volume e/o della superficie coperta.

Tutte le fasce a verde di rispetto che non attengono strettamente a protezione del nastro stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità e di conservazione dello stato di natura dei luoghi. In esse è vietata l'apertura di cave e/o la loro riattivazione di quelle rimaste inattive da più di un anno, la esecuzione di scavi, di riporti e di recinzioni. E' altresì vietato il taglio delle piante senza la prescritta autorizzazione del corpo Forestale.

In tale zona sono vietate ogni nuova edificazione, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione, salvo le opere edilizie per interventi su edifici esistenti, e nei limiti previsti dal successivo art. 39, e quelle di cui all'art. 20 delle presenti N. T.A..

## Art. 23 - Parcheggi

I parcheggi pubblici sono localizzati nella planimetria di azionamento e viabilità del P.R.G., ovvero sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei piani attuativi. In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto allo standard totale di legge prescritto per il relativo intervento urbanistico.

In ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura minima prevista dall'art. 18 della legge 6/8/1976 n. 765 e dall'art. 2 della legge 24/3/1989, n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione).

In caso di ampliamenti di edifici commerciali o direzionali o di modifica d'uso da residenziale a commerciale o direzionale, si dovrà provvedere a riservare parcheggi nella medesima proporzione stabilita al comma precedente.

In ogni nuova costruzione o impianto o in aree di pertinenza della stessa destinata ad attività industriali o artigianali il P.R.G. prevede quantità minime di spazio destinato a parcheggio di uso pubblico a seconda delle zone territoriali omogenee.

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei o sui vari piani dell'edificio, purchè ne venga garantito il loro effettivo utilizzo in relazione al tipo d'uso del fabbricato al quale sono vincolati.

## Art. 24 - Edifici da demolire

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

- 1) ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
- 2) destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.R.G. destina a spazi pubblici. La loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di sottoscrivere una impegnativa unilaterale di non indennizzabilità delle nuove opere da parte della Amministrazione comunale.

## Capitolo II

### Insedimenti a carattere residenziale

## Art. 25 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione.

In esse sono ammessi:

- a- negozi, esercizi pubblici (con esclusione di discoteche), alberghi e banche;
- b- uffici, studi professionali e commerciali;
- c- magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, che non producano rumori od odori molesti o nocivi;
- d- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio quali: lavanderie, parrucchieri, elettricisti-elettrodomestici, riparazioni cicli-motocicli, autofficina, odontotecnico, sartoria;
- e- autorimesse private.

Il rapporto tra il volume destinato alla residenza e quello destinato agli usi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente comma non potrà essere superiore a 3 mc/mc.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali; saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765 e modificato dall'art. 2 della legge 24/3/1989, n. 122.

Le autorimesse sotterranee non potranno avere una distanza dal ciglio stradale inferiore a ml. 3,00 con l'obbligo da parte del richiedente di sottoscrivere un vincolo di non indennizzabilità dell'opera nel caso in cui l'Amministrazione proprietaria della strada dovesse intraprendere lavori di ampliamento o modifica del tracciato della stessa.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione della variante del P.R.G., fino all'emanazione da parte della Amministrazione Comunale del programma di graduale trasferimento di detti impianti nella zona specifica, fatta comunque salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Nel caso di cessazione della attività produttiva, questa non potrà essere sostituita da altra e l'immobile dovrà essere ridestinato all'uso consentito dalla specifica zona urbanistica.

Nelle zone residenziali di espansione sono vietate le costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale.

## Art. 26 - Limite di distanza tra le costruzioni in zone residenziali

Le distanze minime tra le costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee zone stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444:

1) Zona A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.

2) Zona B): è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nelle sole zone di sostituzione è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti.

3) Zona C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade con carreggiata di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 15,00;

salvo maggiori distanze secondo specificazioni del P.R.G..

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in una zona urbanistica a confine di altre zone urbanistiche con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni del confine prescritto per le singole zone urbanistiche. Ciò non vieta la costruzione a confine della zona purchè l'area sia della medesima proprietà e fatto salvo la distanza minima fra gli edifici.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche, il lato di aderenza non sia inferiore ad un mezzo della lunghezza totale della facciata stessa e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione a confine da parte degli stessi.

Le distanze verranno misurate a squadra. Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni fissate dal P.R.G. nelle diverse zone territoriali omogenee.

## Art. 27 - Zona omogenea A Nuclei di antica formazione

### "A1" - Zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Tali zone, individuate da specifico contrassegno di zona nella tavola di azionamento e viabilità, sono soggette ad appositi piani attuativi.

Entro le delimitazioni indicate dal P.R.G., o da assumere in sede di piano esecutivo, saranno attuate, salva diversa specifica indicazione del piano stesso:

- operazioni di restauro e di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di risanamento igienico degli edifici aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni conservative, le trasformazioni funzionali e le ristrutturazioni degli altri edifici e costruzioni.

Le trasformazioni compatibili avverranno senza incrementi di densità territoriale e fondiaria nè di altezza, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. I restauri prevederanno la demolizione di elementi in contrasto non accettabili con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore storico artistico e/o ambientale.

Fino all'approvazione dell'inerente P.A., nell'ambito della zona "A1", sono ammessi soltanto interventi di cui all'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art. 14 della legge 17/2/1992, n. 179, restando escluse trasformazioni, nuove costruzioni o ricostruzioni integrali degli immobili. In ogni caso sono vietati incrementi degli insediamenti a carattere terziario. Nello stesso periodo sono ammesse opere di ristrutturazione e/o ricostruzione di edifici esistenti pubblici, promosse dalla Amministrazione Comunale per la rivitalizzazione dei monumenti storici e del nucleo di antica formazione purchè queste avvengano nel rispetto dei volumi preesistenti.

Sono ammessi altresì, interventi in attuazione della legge 18/4/1962, n. 167 e della legge 22/10/1971, n. 865.

Per i lavori di qualsiasi natura previsti per i beni sottoposti alla tutela della legge 1° giugno 1939 n. 1089 è necessario il preventivo esame e parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia e la dichiarazione firmata del proprietario dei beni, nella quale egli assume l'obbligo di osservare le particolari disposizioni in materia.

## "A2" - Zona di recupero ed interesse archeologico

Tali zone, individuate da specifico contrassegno di zona nella tavola di azionamento e viabilità, sono soggette ad appositi progetti di opera pubblica.

Entro le delimitazioni indicate dal P.R.G., o da assumere in sede di progetto preliminare, saranno attuate, salva diversa specifica indicazione del piano stesso operazioni di restauro e di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di risanamento igienico degli edifici aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni conservative e le trasformazioni funzionali delle are di pertinenza.

## Art. 28 - Zona omogenea B

### Di ristrutturazione e/o di sostituzione e contenimento allo stato di fatto

Le zone di ristrutturazione e/o sostituzione sono indicate nella planimetria di P.R.G. con specifico contrassegno di zona e comprendono aree parzialmente edificate o edificate al loro contorno.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro conservativo e statico, oltre all'ampliamento, il sopralzo, la sostituzione, previa la demolizione, degli edifici esistenti e l'edificazione su aree libere nei limiti dei seguenti indici urbanistici:

#### Zona omogenea B1/1

If = 3,00 mc/mq.

Rc = 40%

H max = 16,50 ml.

Dc = 1/2 di Hmax con un minimo di ml. 5, salvo quanto prescritto all'art. 45

De = Hmax con un minimo di ml. 10, salvo quanto prescritto all'art. 45

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G. (art. 26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

#### Zona omogenea B1/2

If = 2,50 mc/mq.

Rc = 40%

H max = 12,00 ml.

Dc = 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

De = 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G. (art. 26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

L'area con sovrastante simbolo "Vd" identificato sulla tavola di azionamento, ha una volumetria definita pari a quella preesistente prima della cessione bonaria al Comune dell'area per la realizzazione del nuovo raccordo della via Quasimodo.

#### Zona omogenea B2/1

If = 1,20 mc/mq.

Rc = 35%

H max = 8,50 ml.

Dc = 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

De = 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G. (art. 26 delle N.T.A.).

Parcheeggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

L'area identificata sulla tavola di azionamento con il sovrastante simbolo "Vd = mc 5000", ha una volumetria definita pari a quella indicata sulla tavola di azionamento stessa.

Le aree racchiuse entro il perimetro di P.A. sono sottoposte ad un Piano Particolareggiato da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale.

### Zona omogenea B2/2 "Quartiere Bajo"

If = 1,00 mc/mq.

Rc = 35%

H max = 6,50 ml.

Dc = 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

De = 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G. (art. 26 delle N.T.A.).

Parcheeggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Le aree racchiuse entro il perimetro di P.A. sono sottoposte ad un Piano Particolareggiato da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato gli interventi nelle zone omogenee "B2/2" contornate da segno grafico uniforme, dato i pregi ambientali presenti, devono osservare le seguenti prescrizioni:

Tutti gli interventi edilizi, così come definiti nell'allegato A della deliberazione della Giunta regionale n. VI/38573 del 25 settembre 1998, possono essere eseguiti, se compatibili con la normativa vigente, solo con il permesso di costruire di cui all'art. 31 delle l. 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono comunque ammesse trasformazioni, ampliamenti e ristrutturazioni degli edifici solo se congruenti con lo stile architettonico dell'edificio stesso e/o degli edifici che lo circondano.

E' vietata ogni modificazione esterna e la costruzione di qualsiasi superfettazione o di accessori, anche destinati ad autorimessa, che possono essere motivo di degrado per l'ambiente.

## Zona omogenea B3

Sono delle zone attualmente destinate ad attività industriali che dovranno obbligatoriamente essere trasferite. La ristrutturazione è consentita con un P.R.A. di cui all'art. 27 della legge 5/8/1978, n. 457 esteso a tutta l'area perimetrata al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi comunque nei limiti minimi di mq. 18,00 per abitante teorico insediabile e di 1 mq. per ogni mq. di s.l.p. destinata ad attività terziarie, computando in tali spazi anche le aree verdi localizzate. Le rimanenti aree potranno essere monetizzate così come previsto dalle LL.RR. 60/61 del 1977 e successive modifiche e integrazioni. Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti nei quali esistono attività produttive non confermate dal Piano, fino all'adozione del Piano Attuativo o della attuazione del progetto di intervento sia da parte pubblica che privata, è consentito l'aggiornamento tecnologico degli impianti e la realizzazione di opere connesse alla tutela della salute dei lavoratori impiegati ed alla riduzione dei rischi di lavorazione e dell'inquinamento senza aumento della volumetria esistente.

Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla preventiva sottoscrizione di un atto di vincolo, registrato e trascritto, di non indennizzabilità in caso di esproprio delle nuove opere realizzate, nel quale siano dichiarate la cubatura e la superficie degli edifici alla data del 30/06/1992.

## PR2 VIA ROMA

Volumetria uguale allo stato di fatto con un massimo di 2,5 mc/mq della superficie territoriale

Rc = 35%

Hmax = ml.12,50.

Dc = 1/2 della Hmax con un minimo di ml. 5,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

De = Hmax con un minimo di ml. 10,00 salvo quanto prescritto all'art. 45

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G.(art. 26 delle N.T.A.)

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Gli edifici esistenti nelle zone omogenee B1/1 - B1/2 e B2 di ristrutturazione e/o sostituzione destinati ad attività industriali ed artigianali che verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo concessione edilizia disciplinata da convenzioni ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977 n. 10.

Gli edifici esistenti nelle zone omogenee B1/1 - B1/2 e B2 di ristrutturazione e/o sostituzione destinati ad attività industriali ed artigianali che verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo concessione edilizia disciplinata da convenzioni ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977 n. 10.

## Art. 29 - Zona omogenea C1

### Zona di completamento

Nelle zone edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.R.G. come zone di completamento, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditificati.

Si intende per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate dal P.R.G. a sede stradale, a spazi pubblici, a verde; e in ogni caso al netto di aree di strade e di spazi pubblici esistenti.

Nelle zone di completamento il P.R.G. si attua a mezzo concessione edilizia, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:

If = 1,20 mc/mq.

Rc = 35%

H max = 9,00 ml.

P max = 40%

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G. (art. 26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Parcheggio esterno alla recinzione: 3,5 mq di spazio di sosta ogni 100mc di costruzione con un minimo di mq. 12,50 di spazio di sosta.

## Art. 30 - Prescrizioni generali per le zone omogenee di espansione e/o nuovo impianto (zone omogenee C2 e C3)

Nelle zone di espansione e/o nuovo impianto il P.R.G. si attua a mezzo di un P.A. esteso all'intera area perimetrata al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi e comunque nel rispetto dell'art. 22 della Legge della Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51. Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

Nelle zone di espansione o di nuovo impianto le strade residenziali e veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi e le recinzioni che si affacciano su pubblica via o piazza dovranno avere una tipologia unica per l'intero P.A..

In linea di massima nelle zone di espansione o di nuovo impianto la dotazione minima di spazio pubblico per ogni abitante teorico insediabile, posto mc. 100 di volume vuoto per pieno per ogni abitante, è di mq. 3,00 per parcheggio, ma l'operatore privato deve sopportare gli oneri sostitutivi della piena osservanza dell'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51 secondo le modalità previste dagli art. 10 e 13 delle presenti N.T.A..

## Art. 31 - Zona omogenea C2

### Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e sottoposte a P.A. con le prescrizioni specifiche seguenti:

$I_t = 8.000$  mc/ha

$I_f = 1,50$  mc/mq.

$R_c = 30\%$

$H_{max} = 8,50$  ml. (due piani abitabili)

$P_{max} = 40\%$

$D_c = 5,00$  ml.

$D_e = 10,00$  ml.

$D_s =$  art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G. (art.26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Il P.A. vigente denominato "BAJO 2" è sottoposto alle prescrizioni specifiche seguenti:

$I_t = 8.000$  mc/ha

$I_f = 1,50$  mc/mq.

$R_c = 30\%$

H max = 6,50 ml. (due piani abitabili)

P max = 40%

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G. (art.26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

## Art. 31 bis - Zona omogenea C4

### Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e sottoposte a P.A. con le prescrizioni specifiche seguenti:

It = 9.000 mc/ha

If = 1,20 mc/mq.

Rc = 35%

H max = 8,50 ml.

P max = 40%

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G. (art.26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

## Art. 32 - Zona omogenea C3

### Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e riguardano operazioni urbanistiche già in corso o oggetto di progettazione urbanistica più particolareggiata dal punto di vista paesistico, viario e per le infrastrutture di urbanizzazione, data la loro localizzazione.

L'operazione urbanistica a volumetria definita a nord-ovest del Quartiere Bajo è sottoposta alle prescrizioni specifiche seguenti:

Volume definito mc. 8.000

If = 1,50 mc/mq.

Rc = 30%

H max = 6,50 ml. (due piani abitabili)

P max = 40%

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G. (art.26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

La progettazione del piano attuativo dovrà tener conto:

- dei tracciati preesistenti valorizzando con idonea piantumazione il loro percorso
- della salvaguardia di un cono visivo da sud della cascina e villa Bajo
- un'area di sosta e di salvaguardia sul fronte della via don Mazza in modo da consentire la localizzazione di una piazzola per la fermata dei mezzi pubblici ed un'area di filtro tra la nuova edificazione e la cascina e villa Bajo
- del collegamento pedonale tra la via Zavarit e la via don Mazza
- di una fascia piantumata lungo il lato ovest come diaframma vegetazionale per la mitigazione degli inquinamenti prodotti dai traffici previsti per il nuovo asse viario Tangenziale Est di Bergamo

L'operazione urbanistica a volumetria definita tra via don Mazza, via Po e via Europa è sottoposta alle prescrizioni specifiche seguenti:

Volume definito mc. 4.600

If = 1,7 mc/mq.

Rc = 35%

H max = 9,00 ml.

P max = 40%

Dc = 5,00 ml.

De = 10,00 ml.

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo prescrizione P.R.G. (art.26 delle N.T.A.).

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Parcheggio con localizzazione obbligatoria di P.R.G. di urbanizzazione secondaria computabile quale area a standard.

## Capitolo III

### INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

#### Art. 33 - Destinazione e norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, serre per floricoltura e di deposito in genere, sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio del custode e dei titolari dell'azienda.

Al di fuori delle zone produttive di P.R.G. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale. Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscono, a giudizio dell'U.S.S.L. e in conformità a standards di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, la salubrità dell'aria.

Inoltre in caso di lavorazioni insalubri di I<sup>a</sup> classe si dovranno tenere conto di tutte le disposizioni contenute nel T.U. delle LL.SS. all'art. 216, nonché delle relative norme contenute nel Regolamento d'Igiene.

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in corsi d'acqua superficiali o in fognature pubbliche in modo conforme alle disposizioni delle leggi Regione Lombardia 19/8/1974 n. 48 e tutte le norme modificative, integrative e complementari ad essa, legge Regione Lombardia 27/5/1985 n. 62, nonché della legge 10/5/1976 n. 319.

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

Gli impianti industriali e artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.R.G. alla data di approvazione della variante devono essere gradualmente trasferiti in zone produttive del P.R.G. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabilite dai programmi dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone produttive per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima di edificazione valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, tubazioni aree e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle aree di parcheggio non inerenti le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centrali degli impianti termici, purchè siano interrato almeno 1/3 del loro ingombro altimetrico, e le tettoie per il parcheggio fino ad un rapporto di 1/8 della superficie lorda di pavimento;
- b) l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna, fino all'imposta della copertura se curvilinea, o alla linea inferiore della gronda se a falda o all'imposta del carroponete.

Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, con l'obbligo di P.A., la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

Nelle zone produttive le fasce di rispetto stradale e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche, il lato di aderenza non sia inferiore ad un mezzo della lunghezza totale della facciata stessa e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione a confine da parte degli stessi.

## Art. 34 - Zona omogenea D1

### Zona industriale di completamento e/o sostituzione - ristrutturazione

Comprende le zone interessate da destinazioni produttive industriali e commerciali esistenti dove sono possibili completamenti o la saturazione di lotti ancora liberi o parzialmente edificati. L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto (concessione edilizia) e nel rispetto dei seguenti indici, rapporti ed altezze:

If= 35.000 mc/ha

Rc= 50%

Hmax = ml. 12,00 salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche ed apparecchiature speciali

Dc= 1/2 di Hmax con un minimo di ml. 5,00

De= H edificio più alto con un minimo di ml. 10,00

Ds= ml. 7,50 salvo maggiori arretramenti individuati nell'azzonamento del P.R.G.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività commerciali, depositi artigianali, piccole e medie industrie non nocive e non moleste, uffici al servizio dell'attività produttiva, mense e servizi sociali, eventuali abitazioni per il custode e per il proprietario o gestore di ogni singola attività, locali di esposizione del prodotto lavorato o commerciato.

Qualora si verifichi il cambiamento della destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati su di esse esistenti dovranno essere realizzate, a cura e spese dei richiedenti, attrezzature ad uso pubblico pari al 20% dell'area fondiaria se trattasi di industria o artigianato e pari al 100% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) se trattasi di attività commerciale.

Le superfici a standards di cui al comma precedente rientrano nel computo del volume e sono attrezzate a cura e spese dei richiedenti la concessione edilizia. Le attrezzature, una volta realizzate saranno cedute gratuitamente al Comune a richiesta dello stesso od assoggettate a convenzione di uso pubblico ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Le abitazioni non dovranno superare complessivamente per ogni attività la superficie coperta lorda di mq. 350 e di mq. 170 se trattasi di una sola abitazione; per esse non potrà essere concessa l'abitabilità se non dopo aver richiesto ed ottenuto l'agibilità dell'attività principale cui sono annesse.

Gli uffici strettamente connessi con l'attività svolta non possono superare il 20% della superficie lorda di pavimento. Non sono ammessi nuovi depositi di idrocarburi né nuovi distributori di carburante. Nel caso di interventi di restauro, di risanamento

conservativo e di ristrutturazione degli edifici esistenti, la quantità destinata a residenza, ad industria, al commercio e all'artigianato può essere mantenuta anche se risulta superiore agli indici previsti dalla presente zona omogenea; occorre comunque presentare idonea documentazione con la quale il proprietario si obbliga ad osservare la legislazione vigente in materia di scarichi liquidi, solidi e gassosi.

## Art. 35 - Zona omogenea D2

### Zona produttiva di nuovo impianto o con P.A. approvato

La zona produttiva di espansione prevista dal P.R.G. è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività industriali ed artigianali e quelle già esistenti nelle zone residenziali e rurali alla data di approvazione della variante del P.R.G. da cui vengono trasferite.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo P.A. esteso all'intera area perimetrata al fine della programmazione dei successivi interventi, della definizione planivolumetrica dei fabbricati, della eventuale suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi e comunque nel rispetto dell'art. 22 della legge Regione Lombardia 15/4/1975 n. 51.

Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti degli artt. 10 e 13 delle presenti norme di attuazione del P.R.G..

If = 35.000 mc/ha

Rc = 45%

H max = 12,00 m.

Dc = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.R.G. o di P.A.

S.l.p. destinata ad abitazione = mq. 150,00 o 1/10 della S.l.p. destinata ad attività produttiva, con un massimo di mq. 400,00.

E' consentito utilizzare fino ad un terzo della superficie fondiaria da destinare a commercio e/o direzionale nei limiti degli indici sopra esposti.

I Piani Attuativi approvati prima della adozione della Variante Generale al P.R.G mantengono gli stessi indici planivolumetrici e la volumetria a loro assegnata dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942, n. 1150, sostituito e modificato dall'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765.

## Art. 36 - Zona omogenea D3

### Aree per attrezzature commerciali e artigianali di servizio

Il P.R.G. individua alcune aree per attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali esistenti e di progetto, destinate ad accogliere uffici, negozi, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.

Il P.R.G. si attua a mezzo P.A. o di planivolumetrico convenzionato di iniziativa pubblica e/o privata applicando i seguenti indici:

It = 35.000 mc/ha

Rc = 2/3 della superficie fondiaria(S.f.)

H max = 12,00 ml.

De = H max con un minimo di 10,00 ml.

Dc = 1/2 H max con un minimo di 5,00 ml.

Ds = 10,00 ml. salvo prescrizione di P.R.G. o di P.A.

Slp = destinata ad abitazione = 150,00 mq. o 1/10 della Slp destinata ad attività commerciale e/o direzionale, con un massimo di mq. 400,00.

Le fasce di rispetto stradale possono essere computate ai fini degli standards urbanistici limitatamente ai parcheggi pubblici.

Gli interventi edilizi, urbanistici o di trasformazione d'uso anche senza opere edili, nella zona contrassegnata con il simbolo "CM" (Centro Medico) dovranno essere convenzionati ai sensi dell'articolo 46 della l.r. 12/2005. La convenzione dovrà prevedere il pagamento integrativo dei maggiori oneri di urbanizzazione indotti per la trasformazione d'uso.

### Art. 37 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica

La superficie globale della rete di vendita per generi di largo e generale consumo e degli esercizi pubblici viene determinata dal piano comunale di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita ai sensi dell'art. 11 e 12 della legge 11 giugno 1971 n. 426 e dal piano per gli esercizi pubblici ai sensi della legge 14/10/1974 n. 524.

Il P.R.G. conferma la destinazione degli insediamenti esistenti e indica le nuove zone per l'insediamento delle attività commerciali e ricettive aventi reale rilevanza urbanistica.

Le attività commerciali e ricettive trovano collocazione diffusa nelle zone residenziali e il loro insediamento anche in preesistenti edifici avviene a mezzo concessione edilizia osservando sia gli indici specifici della zona territoriale omogenea, in cui sono localizzate, sia la normativa dei succitati piani vigenti al momento della richiesta e in particolare le seguenti prescrizioni a congruimento di quanto previsto all'art. 23 delle presenti N.T.A. nei casi di Pianificazione Attuativa.

a) per le attività commerciali in genere:

- area per parcheggio di urbanizzazione secondaria: almeno il 50% della superficie lorda complessiva di pavimento con un minimo di mq. 12,50 di spazio effettivo di sosta;

b) per le costruzioni destinate ad albergo, a bar, a ristorante le aree per parcheggio in misura minima di:

- 4 mq/10 mc. di edificio destinato ad albergo;

- 8 mq/10 mc. di edificio destinato a bar;

- 20 mq/10 mc. di edificio destinato a: ristorante, discoteca, cinematografo.

Le aree per i parcheggi possono essere ricavate anche in aree limitrofe al lotto edificato o su piani sovrapposti.

### Art. 38 -

----- soppresso -----

## **Capitolo IV**

### **ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **Art. 39 - Zona omogenea E**

##### **Destinazione agricola ed insediamenti rurali**

Il territorio agricolo di P.R.G. è destinato:

- a) alle colture agricole e ai fabbricati adibiti alle prime trasformazioni e processi di conservazione dei prodotti agricoli e servizi connessi;
- b) a stalle e a fabbricati per allevamenti;
- c) a fabbricati per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole;
- d) a serre, a silos, a serbatoi idrici;
- e) ad edifici di abitazione per i proprietari diretti coltivatori, per gli imprenditori che esercitano l'attività agricola a titolo principale, per i loro coadiuvanti familiari, per i fittavoli, per i mezzadri, per i coloni, per i compartecipanti.

Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazioni o di trasporto energetico.

Nuovi edifici di abitazione sono ammessi:

- a) per i proprietari diretti coltivatori del fondo che esercitano l'attività agricola nella zona residenziale dalla quale devono trasferirsi per ragione di igiene ambientale;
- b) per gli imprenditori che dedichino all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavano dalla attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale, accertati secondo le disposizioni della Regione Lombardia;
- c) per i coadiuvanti familiari che, pur non essendo titolari dell'impresa collaborando da almeno tre anni con il conduttore, e ritraggano dalla attività agricola almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nella attività medesima almeno il 50% del proprio tempo di lavoro, accertati secondo le disposizioni della Regione Lombardia;
- d) per i fittavoli, per i mezzadri, per i coloni, per i compartecipanti che si trovino nelle condizioni soggettive e soddisfino quelle oggettive di cui al punto b);

secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

If = 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli;

H max = 6,50 m.

Dc = 10,00 m.

Ds = 20,00 m. salvo prescrizioni di P.R.G.

De = 10,00 m.

Parcheggio inerente la costruzione = 1 mq/10 mc.

La costruzione di stalle e di fabbricati per allevamenti, di fabbricati per il ricovero delle macchine ed attrezzature agricole, di fabbricati adibiti alle prime trasformazioni e processi di conservazione dei prodotti agricoli e servizi accessori, di silos e serbatoi idrici avviene secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 10%

H max = 6,50 m. salvo maggiore altezza richiesta per i silos

Dc = 20,00 m.

Ds = 20,00 m. salvo prescrizione di P.R.G.

De = 10,00 m.

La formazione di serre avviene secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 40%

Hc = 4,50 m.

Dc = 5,00 m.

Ds = 10,00 m. salvo prescrizioni di P.R.G.

De = 10,00 m.

Nel computo della superficie di pertinenza può essere computata la fascia di rispetto stradale e dei corsi d'acqua di proprietà.

I nuovi fabbricati per allevamento, per ricovero anche temporaneo di animali sia pure a scopo industriale o commerciale devono distare in linea d'aria dagli edifici di abitazione civile e rurale esistenti esterni all'azienda almeno 100,00 m. e dalle aree di insediamento residenziali previste dal P.R.G. almeno 150,00.

Gli ampliamenti di fabbricati di cui alla lettera b) del primo comma, non superiori al cinquanta per cento dell'esistente devono distare in linea d'aria dagli edifici di abitazione civile e rurale esistenti esterni all'azienda almeno 30,00 m. e dalle aree di insediamento residenziale previste dal P.R.G. almeno 50,00 m.

Gli aventi diritto alla richiesta di concessione edilizia per interventi in zona agricola sono:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13 aprile 1971, n. 18 per tutti gli interventi di cui al presente articolo 2, 1° comma, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariali agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, punto 4) della legge regionale sopracitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui al precedente art. 2, 1° comma.

Nella zona agricola i terreni destinati a coltura, ad esclusione dei vivai e delle aree di pertinenza alle abitazioni in zona agricola, possono essere delimitati esclusivamente con paletti infissi nel terreno e rete di altezza non superiore a m. 2,00 del piano di campagna.

Nella zona agricola il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia previa sottoscrizione, nel caso di nuove costruzioni, di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a 10 anni trascritto a cura ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nella convenzione o atto d'obbligo unilaterale il concessionario dà garanzia per la effettuazione dell'intervento sul fondo per accrescere la capacità produttiva. Inoltre si impegna per sè e per i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni, a non frazionare nè alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza dell'edificio abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati i fabbricati rurali.

Nella convenzione o nell'atto d'obbligo sono fissate anche le sanzioni per l'inadempimento degli impegni assunti.

La gratuità della concessione è regolata dalla legge 28/1/1977 n. 10 nella ipotesi di cui all'art. 9 lettera a), negli altri casi la onerosità varrà definita nella deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi dell'art. 5 e 10 della stessa legge n. 10/1977.

## Capitolo V

### AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

#### Art. 40 - Zone a standards

##### Definizione delle destinazioni d'uso

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Fanno eccezione alla localizzazione le aree e le attrezzature individuate da apposita nomenclatura di cui al precedente art. 14 da realizzarsi all'interno delle zone soggette o no a P.A., per le quali il P.R.G. ne indica, tramite le presenti Norme Tecniche del P.R.G. l'obbligo di inserimento.

I limiti massimi di edificazione sono:

Rc = 40%

Dc = 7,00 m.

De = 10,00 m.

Ds = 5,00 m.

Gli edifici dovranno inoltre rispettare le norme dei precedenti articoli e in ogni caso quelle di legge, specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, viene fatta salva, in ogni caso, la facoltà generale di deroga al P.R.G. ed al R.E. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al precedente articolo 5 delle presenti N.T.A. del P.R.G..

Ferme restando le specifiche destinazioni di cui alla nomenclatura riportata nel precedente art. 14, le principali classi di uso sono le seguenti:

- aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel piano sia per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza), sia per impianti plurimi raggruppati;

- aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie per pubblici servizi, ecc.). Gli interventi possono essere svolti anche dai privati;
- aree per i parcheggi;
- aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato. La loro progettazione avverrà mediante progetto esecutivo o mediante la formazione di un piano generale per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione, lo svago, la attività sportiva e quelle previste dalla nomenclatura del P.R.G..

Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi o piani, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi.

In tutte le zone verdi potrà essere consentita eccezionalmente la costruzione di cabine elettriche fuori terra sempre nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, l'Amministrazione Comunale ne potrà individuare la ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici, ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita variante di P.R.G..

#### - aree destinate a impianti tecnologici di interesse comune.

Il P.R.G. indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici a livello urbano esistenti e di previsione.

° Cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 132 kw.

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 ml. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

#### - zona meritevole di vincolo e salvaguardia paesaggistica e di rispetto fluviale

La utilizzazione anche parziale della zona per gli usi connessi all'impiego del tempo libero da parte della popolazione richiede la formazione di un progetto di iniziativa pubblica.

E' vietata ogni nuova edificazione nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Sono invece consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29/6/1939, n. 1497:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e compatibili alla destinazione a verde pubblico dell'area;
  - b) opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti locali;
  - c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua.
- previa autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29/6/1939, n. 1497.

## Art. 40 bis - Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Serio Nord

L'area identificata nella tavola di azzonamento del P.R.G. come "Parco locale di interesse sovracomunale del Serio Nord" comprende aree oggetto di specifica tutela e valorizzazione territoriale e ambientale.

Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell'area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale.

L'individuazione del PLIS persegue i seguenti obiettivi dominanti:

- valorizzare e salvaguardare l'ambito fluviale e i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza e il senso di appartenenza dello stesso da parte della cittadinanza;
- valorizzare il paesaggio agrario, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
- contribuire a una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche;
- riqualificare le porzioni di territorio degradato mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- delineare un margine al tessuto edificato volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi;
- costituire ambiti di fruizione e ricreazione eco-compatibili.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86.

Il vincolo a PLIS, di natura urbanistica e ambientale, si sovrappone alla disciplina di zona delle diverse aree in esso ricomprese. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle generali delle zone ricomprese nel parco.

La pianificazione attuativa e la gestione del PLIS avviene attraverso lo strumento del Programma Pluriennale degli Interventi, riferito a un arco temporale di almeno quattro anni e rinnovabile ogni anno.

All'interno del PLIS non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, laddove non prevista nel Programma Pluriennale degli Interventi di cui al comma precedente.

Fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di strutture e spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, purché adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono consentite altresì, sino all'approvazione dello strumento di ~ gestione, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti a uso non agricolo.

Eventuali interventi di ristrutturazione di zone "A", "B" e "D" interne al PLIS, potranno essere autorizzate previa valutazione delle Commissioni

comunali Edilizia e Ambiente, da effettuare sulla base della rispondenza dell'intervento, sotto il profilo paesistico e ambientale, agli indirizzi e agli obiettivi specifici della presente norma.

L'esecuzione di impianti tecnologici necessita di previa verifica del corretto inserimento ambientale-paesaggistico.

Sono consentiti, con semplice permesso di costruire, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici ad uso agricolo esistenti in zona agricola, secondo le disposizioni della L.R. 16/03/2005, n12, TITOLO III.

Non è consentita ad aziende agricole la realizzazione di serre fisse e di serre amovibili.

Sono altresì consentite le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi delle vigenti disposizioni di legge regionali in materia.

Non sono in alcun caso consentiti all'interno della perimetrazione del PLIS:

- a. l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- b. i rinterri e gli scavi, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- c. parcheggi privati di superficie, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- d. l'apertura e la coltivazione di cave;
- e. l'installazione di cartelloni pubblicitari.

Il complesso edilizio denominato "Cascina Crotta" posto lungo la via Trento è regolato secondo le tavole progettuali e le prescrizioni normative contenute nello specifico Piano di Recupero di iniziativa privata promosso in variante al P.R.G. ai sensi degli articoli 14, comma primo e 25, comma primo della lr. 12/2005, così come deliberato dal Consiglio Comunale del ..... con atto n. ....

## **TITOLO V**

### **NORME SPECIALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 41 - Aree libere**

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate, di proprietà del richiedente la Permesso di costruire, e che non risultino stralciate nè dalla sua stessa proprietà se già edificata, nè da aree contigue edificate; nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

#### **Art. 42 - Permesso di costruire**

Il rilascio della Permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni di P.R.G., delle presenti norme, del Regolamento Edilizio. Esso deve essere contestuale alla corresponsione di un contributo per le opere di urbanizzazione nella misura e secondo le modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10 e di un contributo afferente al costo di costruzione nella misura e secondo le modalità definite ai sensi degli art. 3, 6, 10, 11 della legge 28/1/1977 n. 10.

#### **Art. 43 - Fabbricati accessori**

Per fabbricati accessori si intendono: garage e costruzioni al servizio delle abitazioni esistenti.

Nelle sole zone residenziali "B", ad esclusione della zona "B2" contornata da segno grafico uniforme (Quartiere Bajo), potrà essere autorizzata, senza che venga conteggiata nel calcolo del volume, la costruzione di locali accessori purchè rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) abbiano una altezza fuori terra nel punto più alto dell'estradosso della copertura non superiore a m. 2,80;
- 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m. 3,00 dallo stesso;
- 3) rispettino la distanza minima di ml. 3,50 dai fabbricati delle proprietà circostanti, salvo quanto previsto al successivo punto 4);
- 4) nel caso vi siano fabbricati accessori costruiti sul confine tra le proprietà, sorgano in aderenza ad essi;
- 5) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
- 6) la loro superficie netta di pavimento non sia superiore a mq. 30,00 per ogni unità immobiliare;

7) sorgano anche a confine con le proprietà limitrofe, sempre nel rispetto dei punti precedenti.

L'autorimessa od il vano accessorio con le suddette caratteristiche, non impediscano al vicino di fabbricare alla distanza prevista dal P.R.G., salvo sempre l'osservanza delle distanze regolamentari dagli altri fabbricati.

Non è inoltre ammessa, in alcuna zona, la costruzione di baracche tettoie o simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato principale.

## Art. 44 - Edifici in zone territoriali omogenee "B"

Nelle zone di "ristrutturazione e/o di sostituzione e contenimento allo stato di fatto" è consentito per i lotti saturi, in via transitoria ed "una tantum", l'ampliamento della superficie coperta ed il sopralzo di edifici residenziali in rapporto alla loro consistenza.

Tali interventi sono assoggettati ai seguenti limiti:

- altezza massima raggiungibile: ml. 9,00;
- distanza dagli edifici 8,00 ml.;
- distanza dai confini 4,00 ml.;
- distacco minimo dal ciglio stradale secondo disposti dei D.M. 1044 del 1/4/1968 e 1444 del 2/4/1968 salvo diversa prescrizione di maggiore arretramento stabilita dalla variante generale del P.R.G. o allineamento preesistente;
- superficie massima copribile in aggiunta a quella esistente da calcolarsi secondo la formula:

$$mq A = 8.000/mq Sc$$

(dove

mq A = Superficie coperta aggiuntiva

mq Sc = Superficie coperta esistente)

Nel caso di sopralzo, questo può essere realizzato mantenendo gli allineamenti del fabbricato sottostante.

Sono esclusi dalla presente norma transitoria gli immobili ricadenti all'interno di perimetri delimitanti zone assoggettate a piani attuativi, quelli interni al perimetro di vincolo e di salvaguardia dei siti, degli edifici e dei complessi monumentali e quelli posti in zona omogenea "B2" contornata da segno grafico uniforme (Quartiere Bajo).

## Art. 45 - Lotti insufficienti e planimetricamente irregolari, edifici non regolamentari

Il Sindaco, ove non ostino motivi di ordine igienico, estetico, ambientale o di altra natura e fatti salvi i diritti di terzi rilascia la concessione edilizia per la costruzione di servizi igienici a servizio di abitazioni esistenti nella zona territoriale omogenea B1 alla data dell'adozione della variante al P.R.G. riconosciute in condizioni igieniche precarie dall'U.S.S.L. per la mancanza o la non idoneità dei servizi igienici, in ampliamento dell'edificio anche se si supera l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e il rapporto di copertura (Rc) purchè:

- detti servizi non si possono ricavare nel corpo dell'edificio senza peggiorare le condizioni igieniche generali;
- non si riduca l'esistente distacco dai confini, ove sia inferiore a m. 3,00. Salvo convenzionamento con il confinante.

Le concessioni edilizie previste nel presente articolo possono essere rilasciate una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. vigente a far tempo alla data di approvazione della variante al P.R.G. stesso a condizionare che il titolare della richiesta di concessione comprovì l'impossibilità di adeguarsi alle norme di attuazione del P.R.G. e dimostri di essere proprietario dell'immobile alla data di approvazione della variante al P.R.G. stesso.

## Art. 46 - Misure di salvaguardia

I Piani di Lottizzazione approvati prima della approvazione della variante al P.R.G., mantengono la loro validità fino allo scadere della rispettiva convenzione. A decorrere dalla data della deliberazione consiliare di adozione della variante al P.R.G. e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni sono obbligatorie. Tali misure di salvaguardia hanno comunque efficacia non oltre il termine di cinque anni dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G..

# INDICE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
- Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.
- Art. 3 - Applicazione del P.R.G.
- Art. 4 - Finalità delle Norme di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.
- Art. 5 - Deroghe
- Art. 6 - Destinazioni d'uso

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 7 - Operatività del P.R.G.
- Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo
- Art. 9 - Intervento edilizio diretto
- Art. 10 - Assunzione degli oneri
- Art. 11 - Aree di pertinenza
- Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:  
definizione e quantità
- Art. 13 - Dotazione di spazi pubblici
- Art. 14 - Nomenclatura delle prescrizioni specifiche
- Art. 15 - Perimetrazioni, confini, arretramenti e allineamenti stradali
- Art. 16 - Sinossi delle sezioni stradali tipo

## TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

- Art. 17 - Definizione degli indici urbanistici edilizi
- Art. 18 -
- Art. 19 - Tipologia edilizia

## TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

### CAPITOLO I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 20 - Tipologie e distacchi

Art. 21 - Percorsi pedonali

Art. 22 - Verde di rispetto

Art. 23 - Parcheggi

Art. 24 - Edifici da demolire

## CAPITOLO II - INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE

Art. 25 - Destinazione d'uso

Art. 26 - Limite di distanza tra le costruzioni in zone residenziali

Art. 27 - Zona omogenea A

Nucleo di antica formazione

Zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Art. 28 - Zona omogenea B

Zona di ristrutturazione e/o sostituzione e contenimento allo stato di fatto

Art. 29 - Zona omogenea C1

Zona di completamento

Art. 30 - Prescrizioni generali per le zone omogenee di espansione e/o nuovo impianto (zone omogenee C2 e C3)

Art. 31 - Zona omogenea C2

Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto

Art. 31bis - Zona omogenea C4

Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto

Art. 32 - Zona omogenea C3

Zona omogenea di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita

## CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

Art. 33 - Destinazione e norme generali

Art. 34 - Zona omogenea D1

Zona industriale di completamento e/o sostituzione - ristrutturazione

Art. 35 - Zona omogenea D2

Zona produttiva di nuovo impianto o con P.A. approvato

Art. 36 - Zona omogenea D3

Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di servizio

Art. 37 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale

rilevanza urbanistica

Art. 38 - -----soppresso-----

#### CAPITOLO IV - ATTIVITA' AGRICOLA

##### Art. 39 - Zona omogenea E

Destinazione agricola ed insediamenti rurali

#### CAPITOLO V - AREE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE

##### Art. 40 - Zone a standards

Definizione delle destinazioni d'uso

##### Art. 40 bis - Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Serio Nord

#### TITOLO V - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

##### Art. 41 - Aree libere

##### Art. 42 - Concessione Edilizia

##### Art. 43 - Fabbricati accessori

##### Art. 44 - Edifici in zone territoriali omogenee "B"

##### Art. 45 - Lotti insufficienti e planimetricamente irregolari, edifici non regolamentari

##### Art. 46 - Misure di salvaguardia

Ultimo aggiornamento marzo 2006