



COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

variante 2010 a procedura semplificata del Piano Regolatore Generale

(l.r. 23 giugno 1997, n. 23)

adottato: Consiglio Comunale del , delibera n.
approvato: Consiglio Comunale del , delibera n.

4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Segretario

Il Sindaco

Il tecnico incaricato

Il Responsabile del procedimento

marzo 2010

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Arch. EDOARDO GERBELLI - Ing. EMILIA RIVA

24033 - CALUSCO D'ADDA (BG) - via G. Marconi, 330

tel. (035)792438 - fax: (035) 4380612

e-mail: info@studiogerbelliriva.it - www.studiogerbelliriva.it

COMUNE DI MEDOLAGO.....	1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	1
CAPITOLO I.....	5
DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
<i>Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano</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>
CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO	7
<i>Art. 6 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.)</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 - Piani di Lottizzazione(P.L.).....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 9 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.R.)</i>	<i>7</i>
<i>Art. 10 – Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)</i>	<i>8</i>
<i>Art. 11 - Convenzioni Urbanistiche</i>	<i>8</i>
<i>Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria</i>	<i>8</i>
<i>Art. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria</i>	<i>9</i>
<i>Art. 14 - Standard urbanistici.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 15 - Concessione Edilizia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 16 - Autorizzazione Edilizia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 17 - Comunicazione per opere interne.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 18 – Dichiarazione di inizio attività</i>	<i>12</i>
<i>Art. 19 - Piano dei Servizi.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 20 – Contenuti del Piano dei Servizi.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 21 – Elaborati del Piano dei Servizi.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 22 – Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.</i>	<i>12</i>
<i>Art. 23 - Aree di pertinenza.....</i>	<i>13</i>
CAPITOLO III.....	14
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI	14
<i>Art. 24 - Obbligatorietà.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 25 - Definizione delle categorie di attività costruttive</i>	<i>14</i>
<i>Art. 26 - Definizione degli indici urbanistici</i>	<i>15</i>
<i>Art. 26 bis – Superfici drenanti.....</i>	<i>18</i>
CAPITOLO IV.....	19
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	19
<i>Art. 27 - Tipologia edilizia.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 28 - Aree di arretramento per le zone di espansione e di ristrutturazione</i>	<i>19</i>
<i>Art. 29 - Distanza dai corsi d'acqua</i>	<i>19</i>
<i>Art. 30 - Distanza dalle strade.....</i>	<i>19</i>
30.1) Distanza delle costruzioni	20
30.2) Allineamenti stradali	20
30.3) Intersezioni stradali:	20
<i>Art. 31 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture</i>	<i>21</i>
<i>Art. 32 - Percorsi pedonali.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 33 - Fasce di rispetto.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 34 - Perimetro parco dell'Adda - Zona di recupero ambientale</i>	<i>22</i>

<i>Art. 35 - Edifici da demolire</i>	22
<i>Art. 36 - Costruzioni accessorie</i>	22
<i>Art. 37 - Destinazioni d'uso</i>	23
<i>Art. 38 - Insediamenti in contrasto con le destinazioni di zona</i>	23
<i>Art. 39 - Sottotetti</i>	23
<i>Art. 40 – Autorimesse e spazi di parcheggio (l. 122/89)</i>	24
CAPITOLO V	25
DISCIPLINA DI ZONA	25
CAPO I	25
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	25
<i>Art. 41 - Zone omogenee a destinazione residenziale</i>	25
<i>Art. 42 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale</i>	25
<i>Art. 43 - Gradi di intervento edilizio nelle zone Omogenee "A"</i>	25
Grado I: RESTAURO.....	26
Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	26
Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA.....	26
Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	27
Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	27
Grado VI: DEMOLIZIONE.....	27
<i>Art. 44 - Zona omogenea A del Centro Storico e Nuclei Antica Formazione</i>	27
Nucleo di via Torre.....	28
Nucleo di via Adda – Cascina Molino	28
Nucleo di via San Protasio.....	28
Nucleo di via alle Cave.....	28
<i>Art. 45 - Zone omogenee B</i>	28
Zona omogenea B1 residenziale di contenimento allo stato di fatto	28
Zona omogenea B2 residenziale di completamento di P.A. scaduti	29
<i>Art. 46 - Zone omogenee C</i>	29
Zona omogenea C1 residenziale di espansione e/o nuovo impianto a volumetria definita	29
Zona omogenea C2 residenziale di espansione e/o nuovo impianto	29
CAPO II	32
DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARI	32
<i>Art. 47 - Destinazione e norme generali</i>	32
Zona omogenea D1 produttiva esistente	33
Zona omogenea D2/1 produttiva di completamento	33
Zona omogenea D2/2 produttiva di nuovo impianto con P.A. approvato	34
Zona omogenea D2/3 produttiva di nuovo impianto	34
Zona omogenea D3 - Aree per attrezzature commerciali e artigianali di servizio	35
<i>Art. 48 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica</i>	35
CAPO III	36
TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI	36
<i>Art. 49 - Generalità</i>	36
<i>Art. 50 - Zona omogenea E1, rurale con indirizzo di salvaguardia naturalistico-ambientale</i>	36
<i>Art. 51 - Zona omogenea E2, rurale e produttiva</i>	37
<i>Art. 52 - Definizione di attività agricola e imprenditore agricolo</i>	37
<i>Art. 53 - Incompatibilità, divieti, prescrizioni</i>	38
<i>Art. 54 - Attività edilizia</i>	38
<i>Art. 55 - Parametri urbanistici ed edilizi nelle Zone omogenee E</i>	39
<i>Art. 56 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione edilizia</i>	39
<i>Art. 57 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia nelle Zone E, impegni, vincoli, sanzioni</i>	40

<i>Art. 58 - Procedura semplificata per il rilascio della concessione edilizia</i>	<i>41</i>
<i>Art. 59 - Programmi aziendali</i>	<i>41</i>
<i>Art. 60 - Iniziativa comunale, facilitazioni ed incentivazioni</i>	<i>42</i>
<i>Art. 61 - Edifici censiti in zona agricola</i>	<i>43</i>
61.1 Fabbricati ad uso agricolo	43
61.2 Edifici ad uso abitativo (*)	44
61.3 Fabbricati produttivi (*)	44
61.4 Impianti tecnologici	44
61.5 Attrezzature ricettive	44
CAPO IV	45
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE PUBBLICHE	45
<i>Art. 62 - Zone omogenee F - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</i>	<i>45</i>
Zona omogenea F/1 - Aree per l'istruzione	45
Zona omogenea F/2.1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune	45
Zona omogenea F/2.2 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune	45
Zona omogenea F/3 - Aree per attrezzature di interesse religioso	46
Zona omogenea F/4 - Aree attrezzate per il gioco e lo sport	46
Zona omogenea F/5 - Aree destinate a parco	46
Zona omogenea F/6 - Aree destinate ad attrezzature private di uso pubblico	46
Zona omogenea F/7 - Aree destinate ad attrezzature private di uso pubblico a servizio dell'industria	46
<i>Art. 63 - Aree attrezzate per il parcheggio</i>	<i>47</i>

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è lo strumento di pianificazione e previsione urbanistica finalizzato all'ordinato assetto complessivo del territorio comunale. Il P.R.G. determina il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune disciplinando l'uso del suolo e le diverse iniziative edilizie.

In particolare il P.R.G. determina:

- la destinazione d'uso del suolo edificato, edificabile e non edificabile per tutto il territorio del Comune;
- la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative ed altre funzioni specifiche;
- la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano, di settore ed, eventualmente, sovracomunale ricadenti sul territorio comunale;
- il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infra-strutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
- gli elementi per la programmazione degli interventi edilizi ed urbanistici;
- le specifiche prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano stesso

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano

Sono elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G.:

RELAZIONE GENERALE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – SERVIZI SOVRACOMUNALI

Tav. 1a Planimetria di inquadramento territoriale IGM (scala 1:25000)

Tav. 1c Planimetria di inquadramento territoriale CTR (scala 1:10000)

Tav. 1c Planimetria di inquadramento territoriale aerofotogrammetria (scala 1:5000)

STATO DI FATTO

Tav. 2a – b – c Tavola dei vincoli (scala 1:2000)

Tav. 3 Fattibilità geologica (scala 1:5000)

Tav. 4a – b – c Uso del suolo (scala 1/2000)

Tav. 5 Individuazione delle richieste dei cittadini (scala 1/2000)

Tav. 6 Previsioni Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (scala 1:5000)

PROGETTO

Tav. 7a – b – c Azzonamento (scala 1:2000)

Tav. 8 Azzonamento del Centro storico (scala 1:500)

Tav. 9.1 Verifica del dimensionamento – residenza (scala 1:2000)

Tav. 9.2 Verifica del dimensionamento – Industria e Commercio (scala 1:2000)

Tav. 9.3 Verifica del dimensionamento – Agricoltura e Aree vincolate (scala 1:2000)

Tav. 9.4 Verifica del dimensionamento – Aree a standards (scala 1:2000)

10 Norme Tecniche di Attuazione

11 Relazione generale con documentazione fotografica

12 Piano dei servizi

13

Tav. 14a - b - c Azzonamento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (scala 1:2000)

Tav. 15 Azzonamento del centro storico modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (scala 1:500)

16 Norme Tecniche di Attuazione modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Tav 17 Azzonamento aggiornato in accoglimento delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia (scala 1:2000)

18 Norme Tecniche di Attuazione aggiornate in accoglimento delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia

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 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5 - Deroghe

I poteri di deroga in ordine alle prescrizioni del P.R.G. possono essere esercitati soltanto nei casi e con le procedure indicate nella Legge 21.12.1955 N. 1357.

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'intervento del Piano Regolatore Generale è previsto attraverso la definizione di Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) di varia iniziativa, ciascuno esteso all'intero compatto perimetrato nella planimetria di zonizzazione del P.R.G.

I Piani Attuativi devono comprendere la totalità delle operazioni previste dal P.R.G. e/o necessarie, e sono così definiti:

-P.P.E.: Piani Particolareggiati di Esecuzione

di cui agli artt. 13 e segg. Della Legge 17.08.1942 N. 1.150.

-P.L.: Piano di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 N. 1.150.

-P.R.: Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV della Legge 05.08.1978 N. 457.

-P.I.I.: Programma Integrato di Intervento, l.r. 12 aprile 1999, n. 9

La convenzione urbanistica, che costituisce elemento essenziale dei P.A., fermi restando i contenuti indicati ai N. 3 e 4 dell'art. 28 - V comma della Legge N. 1.150 del 1942 e successive modifiche, deve contenere tutti gli elementi indicati dall'art. 12 della Legge Regionale N. 60 del 1977, e successive modifiche.

Detta convenzione deve, altresì, conformarsi alle indicazioni di cui al successivo art. 10, regolamentando le diverse posizioni giuridiche dei privati nei confronti della Pubblica Amministrazione.

Sono altresì previsti i seguenti interventi diretti:

-Concessione edilizia - di cui alla legge 28.01.1977 N. 10 e L.R. 05.12.1977 N.60.

-Autorizzazione edilizia - di cui all'art. 48 della Legge 05.08.1978 N. 457.

-Comunicazione per opere interne - di cui all'art. 26 della Legge 28.02.1985 N. 47.

-Dichiarazione di inizio attività - di cui all'art. 1, dal comma 6 al comma 14, della legge 21 dicembre 2001, n. 443

Art. 7 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.)

Consistono nella specificazione, in vista di un intervento operativo concreto, delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Possono essere estesi ad aree libere e/o edificate del territorio comunale per iniziativa, prioritariamente, della Pubblica Amministrazione.

L'approvazione dei P.P.E. comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi pubblici previsti.

Art. 8 - Piani di Lottizzazione(P.L.)

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

Art. 9 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P.R.)

Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal P.R.G. su preesistenti organismi edilizi, prevedendo la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e definendo le caratteristiche costruttive degli edifici; indicano inoltre le unità minime di intervento costituite da uno o più edifici, la cui ricostruzione o

trasformazione è considerata in modo unitario, in attuazione delle diverse tipologie di intervento previste dal P.R.G.

Art. 10 – Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

Il P.I.I. si attua su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse.

Art. 11 - Convenzioni Urbanistiche

Ove l'intervento sul P.R.G. è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

Essa dovrà fissare il termine massimo di dieci anni per l'attuazione del Piano. Scaduto tale termine, o quello più breve eventualmente previsto, ove i soggetti attuatori abbiano realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico e non sia mutata la destinazione d'uso urbanistica delle aree, essi potranno sempre ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti eventualmente ancora ineditati. Nel caso in cui i soggetti attuatori non provvedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati, il Comune potrà ordinare loro di provvedere in conformità al Piano approvato, preannunciando nel contempo l'azione surrogatoria d'ufficio in caso di ulteriore inadempienza.

La convenzione dovrà inoltre precisare da parte dei soggetti attuatori gli impegni:

per la rifusione delle eventuali spese anticipate dal Comune;

per far redigere ed approvare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attenendosi alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale;

di cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o gli eventuali oneri sostitutivi, oltre che l'assunzione, a carico degli stessi, degli oneri e/o esecuzione delle opere stesse;

di assumere a proprio carico la completa manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione, acquisite dal Comune;

dei termini, anche distinti per fasi proporzionali alla realizzazione dell'intervento, per il versamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e/o per l'eventuale realizzazione a scomputo delle opere stesse;

per le congrue garanzie fidejussorie da prestare a favore del Comune per l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenzione;

di non mutare la destinazione d'uso degli immobili senza aver preventivamente ottenuto adeguato titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale;

per eventuali obbligazioni di cui all'art. 7 - commi I e IV della L. N. 10/1977, ove non si provveda con separato atto.

La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree (sia quelle considerate aree a standard che non), opere e 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;

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.7 della Legge Regione Lombardia 15/01/01, n. 1.

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

Art. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree (sia quelle considerate aree a standard che non), opere e 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, annonarie, 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 (le quali non sono considerate aree a standard), 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:

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. (le relative aree non sono considerate aree a standard);

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 opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla loro esecuzione secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità di proprietà privata e sottoposte ad apposita convenzione di cui all'art. 22 delle presenti N.T.A..

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, che non costituiscono standard, devono essere cedute gratuitamente al comune entro la stipula del collaudo per le opere di urbanizzazione.

Art. 14 - Standard urbanistici

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, il P.R.G. per mezzo del Piano dei Servizi garantisce le minime quantità di spazi pubblici e/o di uso pubblico 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, così come modificato dall'art. 7 della l.r. 15/01/2001, n. 1.

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 di standard prevista sulla tavola di azionamento del 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. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n.1.

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., per mezzo del Piano dei Servizi, 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 fra aree per parcheggio e per verde attrezzato 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 centocinquanta 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.

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 del ritiro della concessione 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 o servizi alla persona di pari valore economico.

La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione né in termini assoluti né in termini unitari della dotazione dello standard previsto dal Piano dei Servizi.

Le aree computabili ai fini dello standard di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali siano previsti l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di pubblico uso o convenzione ai sensi dell'art. 11 e 22 delle N.T.A..

Non è ammessa la monetizzazione degli standards destinati a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla Legge 457/1978.

Art. 15 - Concessione Edilizia

Ogni intervento di trasformazione edilizia è subordinato al rilascio della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/1977, da parte del Sindaco.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché sul costo di costruzione, ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977, stabilito in relazione alla specifica funzione urbanistica ed alla modalità esecutiva cui è ascrivibile l'intervento da realizzarsi.

Le tariffe per oneri di urbanizzazione sono determinate dal Comune ai sensi degli artt. 5 della Legge 10/1977 e 3 della Legge Regionale 60/1977.

La quota del contributo afferente il costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto del Ministero LL.PP. e dalla Regione Lombardia, come previsto dall'art. 6 della Legge 10/1977.

Per le nuove costruzioni il rilascio della concessione è inoltre subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, all'assunzione da parte del concessionario, dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi dal P.R.G., nonché all'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso prevista senza prima aver ottenuto un nuovo titolo abilitativo. A tal fine l'Ufficio Tecnico terrà una planimetria aggiornata recante le aree asservite agli interventi edificatori. L'atto di asservimento, trascritto a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dovrà in ogni caso esser prodotto prima del ritiro della concessione edilizia.

Ai fini dei computi planivolumetrici, è ammesso l'asservimento di aree di altrui proprietà, pur che siano contigue, ed a condizione che si proceda unitariamente all'attuazione degli interventi edilizi sulle aree stesse.

Art. 16 - Autorizzazione Edilizia

Le opere definite dall'art. 31 - lett. b) e c) della Legge 457/1978, sono subordinate al titolo abilitativo di cui al combinato disposto degli artt. 48 della Legge N. 457/1978 e 7 della Legge N. 94/1982.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli condotti su organismi edilizi preesistenti che comportino la realizzazione delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino cambiamento di destinazione d'uso, nonché le opere dirette a realizzare ed integrare i servizi tecnologici ed igienico-sanitario.

Tali interventi comprendono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, intendendosi per finiture tutte le parti non strutturali anche se non portanti, e cioè quelle aggiunte successivamente alla realizzazione del rustico dell'edificio, siano esse esterne od interne.

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che non comportino aumento dei volumi, delle superfici delle singole unità immobiliari, nè mutamenti delle destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli edifici ricompresi nelle zone omogenee "A" della zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono meglio definiti e disciplinati dal successivo art. 42.

Art. 17 - Comunicazione per opere interne

L'esecuzione di opere interne alle costruzioni segue le procedure di cui all'art. 26 della Legge 47/1985. Sono opere interne alle costruzioni quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A" del P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 18 – Dichiarazione di inizio attività

Sono soggetti alla denuncia di inizio attività, oltre agli interventi edilizi minori, già previsti dal DL 398/1993, come successivamente modificato, anche le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione, ma con mantenimento della stessa volumetria e sagoma, gli interventi sottoposti a concessione, se specificatamente disciplinati da piani attuativi, i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici attuativi.

Art. 19 - Piano dei Servizi

Al fine di provvedere ad una ordinata attuazione del Piano per tempi e fasi e consentire il necessario coordinamento temporale e tecnico degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per poter disporre di elementi atti alla stima preventiva dei relativi investimenti e ad un pertinente riparto tra i competenti Enti Pubblici e privati, oltreché per fornire un chiaro e preventivo indirizzo sul progressivo sviluppo delle reti infrastrutturali e sulle attrezzature ed impianti pubblici e per permettere, infine, una coerente verifica con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune, l'amministrazione Comunale predispone il Piano dei Servizi del P.R.G. secondo le modalità, i contenuti e le finalità di cui all'art. 7, comma 3, della l.r. 15/01/01, n. 1.

Art. 20 – Contenuti del Piano dei Servizi

Il piano dei servizi deve documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e precisa le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.R.G., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.

Art. 21 – Elaborati del Piano dei Servizi

Gli elaborati minimi a corredo del Piano dei Servizi sono:

- a) Inquadramento territoriale del comune con specifico riferimento al sistema servizi;
- b) Relazione descrittiva;
- c) Azzonamento di P.R.G. variato con individuazione degli ambiti di variante;
- d) Relazione illustrativa delle modalità di calcolo;
- e) N.T.A. modificate in adeguamento al Piano dei Servizi.

Art. 22 – Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.

L'Amministrazione comunale, con propria delibera del consiglio Comunale, determina i criteri e le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantire la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica.

Sono accreditati i seguenti servizi privati:

- strutture inerenti attività scolastiche e di studio (asili, scuole private, università, anche private);
- strutture inerenti attività di ricerca (centri scientifici, laboratori);
- strutture inerenti attività sportive (palestre, insediamenti sportivi privati, scuole CONI);
- giardini ed aree a verde di dimensioni apprezzabili ed attrezzati;
- strutture inerenti attività assistenziali (centri sociali no profit, case di cura, di riposo e strutture ricreative per anziani, ostelli e ricoveri);
- strutture inerenti attività terapeutiche e sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, teatri, scuole d'arte, sale prove, cineteche, centri culturali);
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di inserimento sociale per extra comunitari);
- strutture inerenti attività fieristiche, espositive, congressuali;
- strutture inerenti attività di servizi e supporto alle imprese (incubators, centri di sviluppo progetti aziendali, business innovation centre);
- posti auto disponibili su spazi privati e pertinenze condominiali (eccedente la quota dei parcheggi privati obbligatoria legge 122/1989)

Art. 23 - 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 trascriversi 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.

Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo, 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.

CAPITOLO III

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI

Art. 24 - Obbligatorietà

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata anche dagli indici e dalle definizioni riportati nei seguenti articoli 25 e 26.

Art. 25 - Definizione delle categorie di attività costruttive

a) Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su una area risultante da demolizione;

b) Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione;

c) Per ampliamento si intende il complesso di lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume;

d) Per soprelevazione (o sopralzo) si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale;

e) Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

f) Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche sostanziali delle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e dove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti. La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio: ossia la dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile per ogni singolo alloggio, nonché l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

g) Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

- consolidamento : devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rinforzi di muratura, contrafforti ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione;
- ripristino : devono intendersi le operazioni di eliminazione di superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario;

- rinnovo : devono intendersi due ordini di operazioni; la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi. Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.). Si richiede pertanto che nel progetto sia specificato l'andamento delle condutture e la soluzione adottata per la posa dei servizi via cavo (telefonici, elettrici, ecc.);

h) Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia quegli impianti che prevedono la conservazione di tutta la struttura esterna dell'edificio o comunque di una parte assolutamente prevalente delle murature perimetrali.

i) Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Esecutivo;

l) Per restauro d'insieme, si intende il restauro applicato a scala di comparto, isolato o sub-isolato, in sede di attuazione di Piani Attuativi allo scopo di riqualificare con criterio di restauro scientifico le antiche strutture urbane e ripristinare i caratteri del tessuto storico. Per tutti gli interventi sull'esistente, relativi ad edifici anteriori al 1902, è in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche.

Art. 26 - Definizione degli indici urbanistici

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 fondiariae, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti (purchè non di proprietà pubblica) o previste dal P.R.G. internamente all'area e delle relative fasce verdi di rispetto.

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.

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;
- b) balconi, anche collegati fra loro verticalmente o a terra;
- c) pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni che abbiano una profondità inferiore od uguale a ml. 2,00, la parte eccedente viene considerata nel calcolo della superficie coperta.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzioni completamente interrata le autorimesse private e le centrali termiche interrate purchè interamente coperte da uno strato di almeno cm. 35 di terra coltivata a prato e/o cespugliata adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni a quota non superiore a ml. 1,20 dal piano circostante;

le piscine e le vasche all'aperto;

le aie, le concimaie in zona rurale;

i piani caricatori in zona produttiva.

E' consentita la costruzione di tettoie in legno o metallo, destinate a ricovero di autovetture, nel limite massimo di 1/10 della Superficie fondiaria(Sf) purchè siano di aspetto decoroso, abbiano un'altezza inferiore o uguale a ml. 2,50 misurata all'estradosso della copertura.

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, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:

1- i sottotetti non abitabili ai sensi della l.r.15/07/1996, n. 15;

2- il piano terra, il piano seminterrato o interrato adibiti a:

a) cantine e ripostigli con altezza non superiore a ml. 2,50;

b) ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nella misura prevista dall'art. 4 della legge regionale n. 60/77;

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.

Non sono inoltre computati nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi; mentre i porticati e le logge che hanno una profondità superiore a ml. 1,50 la parte che eccede tale profondità sarà conteggiata nel calcolo della Slp.

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

a) per le zone "A" - "B" - "C" - "D3" - "E" - "F"

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

b) per le zone "D1" - "D2"

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 isolate dagli stabilimenti e interrate almeno 1/3 del loro ingombro altimetrico.

Sarà consentita la costruzione di tettoie in legno o metallo, purchè decorose e destinate al ricovero di autovetture e deposito di materiali non pericolosi o inquinanti, nel limite massimo di 1/8 della superficie lorda di pavimento; purchè abbiano un'altezza inferiore o uguale a ml. 4,00 misurata all'estradosso della copertura e nel rispetto delle prescrizioni specifiche della zona urbanistica in cui ricadono per quanto riguarda il limite del rapporto massimo di copertura(quindi non possono essere scomputate dal Rc) e le distanze dai confini; sarà consentita la costruzione di tettoie a confine purchè non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata all'estradosso della copertura.

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..

Uf – Indice di Utilizzazione fondiaria

Viene riferito alle destinazioni industriali, artigianali e commerciali in genere ed esprime la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Per SIp, nelle zone D, 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 laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.

Esso viene espresso dal rapporto mq/mq.

H max - Altezza massima della costruzione

a) per le zone “A” – “B” – “C” – “D3” – “E” – “F”

Per altezza massima della costruzione, ai fini della verifica della distanza tra gli edifici e tra gli edifici e le strade, 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:

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

g) b - intradosso della gronda alla radice esterna del tetto;

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

b) per le zone “D1” – “D2”

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 alla linea inferiore del prospetto di coronamento, o all'imposta del carroponete.

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. 10, o il piano naturale di campagna per le costruzioni distanti dalla strada m. 10 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, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile. 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 solo all'interno di P.A., 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 a raggio) e con le esclusioni nella misurazione di quanto escluso nel precedente comma relativo alla superficie coperta (Sc).

Esso viene espresso in metri (m.) e non può essere comunque inferiore a m. 10,00.

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. 26 bis – Superfici drenanti

Le superfici scoperte e drenanti dovranno essere di misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali e del 15% per le destinazioni produttive. Tali superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o qualsiasi tipo di deposito, sia in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

CAPITOLO IV

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Art. 27 - 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.

Art. 28 - Aree di arretramento per le zone di espansione e di ristrutturazione

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata previsti dal P.R.G. le fasce di rispetto possono essere sistemate a verde e/o parcheggi pubblici e le relative opere di urbanizzazione possono partecipare al soddisfacimento degli standards minimi previsti. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione dell'operazione urbanistica.

Art. 29 - Distanza dai corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua ed all'intorno delle sorgenti e dei pozzi d'acqua devono essere osservati rispettivamente gli arretramenti minimi previsti dal Piano, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte da altre disposizioni.

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 236/88 per quanto riguarda gli ambiti intorno ai punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, e nel R.D. n. 523/1904 in riferimento alle distanze da osservare dai corsi d'acqua pubblici.

Rimane ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela lo rendano necessario.

Resta fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla Legge N. 431 del 1985 e quanto prescritto nelle norme tecniche allegate al Piano Paesistico (all. 6b).

Art. 30 - Distanza dalle strade

E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il ciglio stradale su cui prospetta. Il ciglio stradale è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). In generale la distanza dal ciglio stradale deve essere tale che l'altezza dell'edificio non risulti superiore alla larghezza della strada su cui prospetta sommata alla distanza stessa.

La definizione e la classificazione delle strade è attuata dal Comune in relazione all'art. 2 del D. L. n. 285/1992.

A - Autostrade

B - Strade extraurbane principali

C - Strade extraurbane secondarie

D - Strade urbane di scorrimento

E - Strade di quartiere
F - Strade locali

30.1) Distanza delle costruzioni

All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 285/1992, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade devono essere pari a:

- a) m. 30 per le strade di tipo A;
- b) m. 20 per le strade di tipo B;
- c) per le strade di tipo C, D, E ed F, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:
m. 5,00 per strade con larghezza fino a m. 7,00;
m. 7,50 per strade con larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
m. 10,00 per strade con larghezza superiore a m. 15,00.

Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal ciglio del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, e obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si stipuli convenzione tra tutti i frontisti di una strada o parte di essa e con l'intervento del Comune, per arretrare la linea di fabbrica dalla linea stradale.

Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del D. L. n. 285/1992 ma in zone classificate edificabili dal P.R.G., le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

- a) m. 30 per le strade di tipo A;
- b) m. 20 per le strade di tipo B;
- c) m. 10 per le strade di tipo C;
- d) per le strade di tipo D, E ed F si applicano i limiti determinati dal precedente punto 1. - lett. c) per i medesimi tipi di strade.

Fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del D. L. n. 285/1992, nelle zone non edificabili, comprese le zone E, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

- a) m. 60 per le strade di tipo A;
- b) m. 40 per le strade di tipo B;
- c) m. 30 per le strade di tipo C;
- d) m. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 - comma I, N. 52 - del DL. n 285/1992;
- e) m. 10 per le strade vicinali di tipo F di cui alla precedente lett. d)

30.2) Allineamenti stradali

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

a) Fuori dai centri abitati:

- m. 5,00 per le strade di tipo A e B;
- m. 3,00 per le strade di tipo C ed F;

b) Entro i centri abitati:

- m. 3,00 per le strade di tipo A;
- m. 2,00 per le strade di tipo D.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

30.3) Intersezioni stradali:

In corrispondenza delle intersezioni stradali, alle distanze sopra riportate ai punti 1 - 2, deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze degli edifici o dei muri di cinta dalle strade, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dalle presenti norme, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei concetti direttori del P.R.G., consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti.

Art. 31 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture

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. 26 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. 3,50 dalla mezzarima della strada.

Art. 32 - 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.

Nelle zone agricole e quelle vincolate le strade poderali, consorziali e vicinali esistenti alla data di adozione della presente Variante devono essere mantenuti in modo da garantire la loro identificazione morfologica ed il loro utilizzo pubblico.

Sono inalienabili i tracciati previsti nella tav. 6a (Piano Paesistico) in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo e struttura portante del reticolo urbano che si è sviluppato lungo le direttrici di essi. Per una più precisa norma si rinvia alle norme integrative allegate alla relazione del Piano paesistico (all. 6b).

Art. 33 - Fasce di rispetto

Il P.R.G. prevede fasce di rispetto per la rete viabile principale, i corsi d'acqua, 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 azzonamento 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; nonché dall'art. 28 della legge 01/08/2002, n. 166. 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.

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 nuove 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 dei boschi senza la prescritta autorizzazione del Corpo Forestale.

In tale zona sono vietate ogni nuova edificazione, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Il presente articolo è altresì integrato con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche allegate al Piano Paesistico (all. 6b).

Art. 34 - Perimetro parco dell'Adda - Zona di recupero ambientale

Nel territorio comunale il P.R.G. a mezzo della planimetria di azzonamento e viabilità individua e rappresenta con apposita perimetrazione l'area della sponda dell'Adda sottoposta a destinazione di Parco sovracomunale ai sensi della legge 8/8/1985, n. 431, ed approvato con D.G.R. n. 7/2869 del 22/12/2000.

Per i siti ed i complessi in esso compreso è prescritta l'intangibilità dello stato dei luoghi; per gli edifici sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

Per gli edifici esistenti contornati da segno grafico uniforme e con prescrizione di P.R. si applica la normativa relativa alla zona urbanistica di tipo "A" e più specificatamente l'art. 44.

Saranno consentite tutte le opere pubbliche previste dal vigente P.R.G. e le opere consentite dal Consorzio Intercomunale per il Parco dell'Adda.

Il presente articolo è altresì integrato con le prescrizioni contenute nelle norme tecniche allegate al Piano Paesistico (all. 6b).

Entro il perimetro del Parco dell'Adda Nord è individuato un polo estrattivo così come identificato nel Piano Cave approvato con D.C.R. 9 aprile 1997, n. 555. Per il recupero ambientale devono essere previste, in conformità delle prescrizioni tecniche del Piano Cave, fasce alberate di protezione, oltreché garantita la percorribilità pedonale lungo percorsi definiti e con prescrizioni del parco riferite alla morfologia e alla vegetazione.

Art. 35 - 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 un atto unilaterale di non indennizzabilità delle opere eseguite.

Art. 36 - Costruzioni accessorie

Per fabbricato accessorio si intende un manufatto non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), del quale completa ed integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto. Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente". Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori.

E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per il calcolo della superficie coperta (Sc) e del rapporto massimo di copertura (Rc).

Sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc) a condizione che esse non superino il 5% dell'area di proprietà e, se coperti con manto di copertura e fissati al terreno, rispettino il rapporto di copertura e le distanze previste per la zona urbanistica ove hanno sede.

Tali costruzioni non dovranno superare l'altezza media utile interna di ml. 2,50.

Art. 37 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dice:

Principale la destinazione d'uso qualificante;

Complementare od accessoria o secondaria la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale che, conseguentemente, è soggetta alle limitazioni previste dalle singole discipline di zona;

Compatibile la destinazione d'uso che non contrasta con la destinazione d'uso principale e che, conseguentemente, non è soggetta a limitazioni;

Non Ammessa la o le funzioni che non rientrano nell'ambito funzionale della destinazione principale e non sono consentite dal P.R.G. .

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici devono essere indicati sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

Il mutamento della destinazione d'uso, ancorché non accompagnato da opere edilizie è considerato urbanisticamente rilevante allorché avvenga tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (residenza, industria e artigianato, commercio-direzionale) ed è assoggettato a concessione edilizia onerosa, secondo le prescrizioni delle presenti norme. Resta salvo quanto previsto dall'art. 2 della lr 15/01/01, n. 1.

Il mutamento di destinazione d'uso, così come indicato dal comma precedente, comporta l'integrazione dello standard urbanistico a congruaggio dello standard già attribuito alla precedente destinazione, il quale potrà essere reperito sia sulla medesima area o edificio oggetto di cambiamento oppure su aree limitrofe o su quelle già previste a standard dal P.R.G..

Il Comune, nel caso che vi sia la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard, può accettare la sua monetizzazione al valore economico dell'area da cedere. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di standard. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti all'art. 7 della lr 15/01/01, n. 1.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, e pertanto non soggetti al reperimento dello standard urbanistico, gli esercizi commerciali di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d), del Dl 31/03/1998, n. 114.

Art. 38 - Insediamenti in contrasto con le destinazioni di zona

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni di zona sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella di zona prevista dal P.R.G.

Art. 39 - Sottotetti

I locali di sottotetto non praticabili (indipendentemente dalla loro accessibilità) debbono avere altezze medie ponderali non eccedenti i m. 1,20, lucernari di illuminazione di superficie non maggiore di mq. 0,80 e non possono essere classificati quali locali di abitazione.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammesse altezze e lucernari di dimensione maggiore di quelle sopraccitate.

I locali di altezza ponderale superiore a m. 1,20 devono essere computati ai fini volumetrici, e possono essere praticabili.

Sono ammessi locali di sottotetto abitabili, fatti salvi gli altri requisiti, a condizione che la altezza media ponderale non sia inferiore ai m. 2,40.

I locali di sottotetto abitabili classificabili quali accessori della abitazione (servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli) possono avere altezza media ponderale di m. 2,20.

Art. 40 – Autorimesse e spazi di parcheggio (l. 122/89)

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse un misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di n. 1 box o posto auto per ogni unità immobiliare;

nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione.

Per il calcolo delle aree a parcheggio di pertinenza degli edifici produttivi, il volume di riferimento si intende uguale alla superficie lorda di pavimento totale per un'altezza teorica di ml 3,50.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe ed accessi.

CAPITOLO V

DISCIPLINA DI ZONA

CAPO I

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 41 - Zone omogenee a destinazione residenziale

Nelle zone residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici.

Nell'ambito delle operazioni non sono compatibili con la destinazione residenziale:

- i centri commerciali con superficie superiore a 400 mq.;
- i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste;
- magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o seminterrati;
- attività produttive;
- laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali (ad eccezione delle zone "A" inserite nel perimetro di intangibilità dei luoghi), indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica residenziale, potranno essere recintate per salvaguardare il diritto di proprietà, destinate a giardino con piantumazioni e pavimentate nei limiti del rispetto della percentuale drenaggio e sarà consentita la formazione di piscine private ad uso personale salvo quanto previsto dalla legge 122/89.

Le tavole di P.R.G. stabiliscono il perimetro delle zone residenziali omogenee ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Art. 42 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale

La zona omogenea "A" individuata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge N. 457/1978.

Nelle zone omogenee "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il P.R.G. determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il P.R.G. definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente art. 43.

Art. 43 - Gradi di intervento edilizio nelle zone Omogenee "A"

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

Grado I: RESTAURO

Grado 1A - Edifici soggetti a tutela assoluta.

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, previa autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado 1B - Edifici soggetti a restauro dell'involucro esterno e alla conservazione dei caratteri storico-artistico-ambientali

Nel rispetto assoluto delle facciate e la conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, è consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè non comportino modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni(scale, pianerottoli, ecc) e della forma della copertura.

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno, dell'assetto planimetrico e compositivo e al mantenimento dei caratteri delle coperture.

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31, lettere a-b-c-d della legge 457/1978. Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate(allineamenti e partizioni delle aperture): sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo originale, costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere ricostituite delle aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.

Nel rispetto assoluto delle facciate e la conservazione di tutti gli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive, sarà consentita la possibilità di adattare o modificare la conformazione interna dei locali e delle unità immobiliari ai fini della ridestinazione dell'edificio, purchè cio' non comporti modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni(scale, pianerottoli, ecc).

Le coperture devono di norma mantenere l'andamento, il numero delle falde esistenti, le pendenze, l'altezza del colmo, dell'imposta delle gronde ed il tipo di manto di copertura, salvo diverse prescrizioni definite in sede di P.A..

Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi.

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31, lettere a-b-c-d della legge 457/1978.

Negli interventi di ristrutturazione interna, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali, cercando il più possibile di integrare tali aperture con i caratteri compositivi delle facciate (allineamenti e partizioni delle aperture) e utilizzando idonei materiali.

Sono ammesse aperture in falda.

Non sono ammesse terrazze in falda.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con conservazione delle strutture murarie esterne e limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente.

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31, lettere a-b-c-d della legge 457/1978.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di fabbricati prospicienti le pubbliche vie, per le unità immobiliari site al piano terra, sarà consentita la realizzazione di vetrine per l'insediamento di attività commerciali.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti a ristrutturazione urbanistica estranei ai caratteri generali del contesto.

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate al Grado IV, con la possibilità di accorpamento di più fabbricati presenti nella medesima area.

Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici da demolire perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni.

L'obbligo di demolizione acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove possibile, previa individuazione di unità minima di intervento da assoggettare a Piano di Recupero, si potrà chiedere che i volumi da demolire possano essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale

Art. 44 - Zona omogenea A del Centro Storico e Nuclei Antica Formazione

Nuclei Antichi di interesse Artistico Ambientale con vincolo di intangibilità dei luoghi

Nella predetta sottozona contornata da segno grafico uniforme il rilascio del titolo abilitativo prescritto è subordinato:

-all'unità minima d'intervento che dovrà essere oggetto di progetto unitario complessivo esteso sull'intero edificio; la realizzazione potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario;

-al rispetto dei gradi di intervento previsti dal P.R.G.

-all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici

-alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole del progetto unitario.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivi del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Nuclei Antichi di interesse Artistico Ambientale soggetti a Piano di Recupero.

La sottozona "A/2" comprende ed individua immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

- il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
- la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di P.R.G., senza costituire variante, definiranno:

- la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standards urbanistici ed edilizi;
- l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
- la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
- le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone omogenee "A/2" sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme.

Nucleo di via Torre

E' ammessa la destinazione d'uso a residenza con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie.

E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.

Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.

Nucleo di via Adda – Cascina Molino

E' ammessa la destinazione d'uso ad attrezzatura ricettiva. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.

Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.

Nucleo di via San Protasio

E' ammessa la destinazione d'uso a residenza e direzionale con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie nel limite del volume esistente. E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.

Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.

Nucleo di via alle Cave

E' ammessa la destinazione d'uso a residenza con la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie.

E' consentita la costruzione di un volume interrato destinato ad attrezzature di servizio all'attività.

Gli interventi consentiti sono comunque assoggettati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero esteso a

tutto l'ambito contornato da segno grafico uniforme.

Art. 45 - Zone omogenee B

Zona omogenea B1 residenziale di contenimento allo stato di fatto

Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto. In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

If = 1,80 mc/mq

Rc = 40%

Hmax = 9,50 ml

Dc = 5,00 ml salvo quanto prescritto all'art. 30

De = 10,00 ml salvo quanto prescritto all'art. 30

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.R.G.

Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 71 è consentita la edificazione nei limiti di quanto previsto per le zone di completamento di cui al presente articolo "Zona omogenea B2 residenziale di completamento".

Gli edifici esistenti nella predetta zona destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza a mezzo di concessione edilizia disciplinata da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10.

Zona omogenea B2 residenziale di completamento di P.A. scaduti

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 ineditati.

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 = 8,00 ml.

P max = 40%

Dc = 5,00

De = 10,00

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968 salvo allineamento preesistente e prescrizione di P.R.G..

Parcheggio inerente la costruzione: 1mq/10mc.

Art. 46 - Zone omogenee C

Zona omogenea C1 residenziale 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. Sono già definite dalle singole convenzioni le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.R.G..

Le operazioni urbanistiche a volumetria definita sono:

PL. VIA U. FOSCOLO – OPERAZIONE N. 10 = mc. 4.426

PL. VIA U. FOSCOLO – OPERAZIONE N. 9/A = mc. 2.910

PL. VIA U. FOSCOLO – OPERAZIONE N. 9/B = mc. 1.887

Scaduta la convenzione gli eventuali lotti rimasti ineditati saranno sottoposti alla normativa della Zona omogenea B2 residenziale di completamento con indice fondiario $I_f=1,50$ mc/mq.

Zone omogenea C2 residenziale di espansione e/o nuovo impianto

Comprendono aree omogenee del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di cui alla lett. B) dell'art. 2 del D.M. N. 1444/1968.

Gli interventi edilizi sono soggetti all'obbligatoria approvazione dei Piani Attuativi convenzionati ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme, indicati sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. mediante un perimetro continuo.

Le operazioni dovranno riguardare l'intera zona perimetrata e comprendere l'inerente urbanizzazione primaria e secondaria.

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

(PA)

$I_t = 10.000$ mc/ha

$I_f = 2,00$ mc/mq.

$R_c = 40\%$

$H_{max} = 8,50$ ml

Con un massimo di tre 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..

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

(PAVD1)

Volumetria Definita = mc. 25.700,00

$I_f = 2,00$ mc/mq.

$R_c = 40\%$

$H_{max} = 8,50$ ml

Con un massimo di tre 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..

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

(PAVD2)

Volumetria Definita = mc. 5.600,00

$I_f = 2,00$ mc/mq.

$R_c = 40\%$

$H_{max} = 8,50$ ml

Con un massimo di tre 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..

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

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. 7 della Legge della Regione Lombardia 15/01/01, n. 1 e s.m.i. Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 14 delle presenti N.T.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. 150 di volume vuoto per pieno per ogni abitante, è di mq. 3,00 per parcheggio di urbanizzazione primaria, ma l'operatore privato deve sopportare gli oneri sostitutivi della piena osservanza dell'art. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n. 1 e s.m.i. secondo le modalità previste dagli art. 11 e 14 delle presenti N.T.A..

Il comparto assoggettato a PA residenziale di via Bergamo dovrà prevedere obbligatoriamente la formazione di una fascia a verde alberato lungo la stessa via ed avente una profondità non inferiore a ml. 10,00 in modo da garantire una fascia di filtro con la zona industriale posta sull'altro fronte strada.

I comparti assoggettati a PA residenziale con volumetria definita dovranno obbligatoriamente realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione previste all'art. 11 delle NTA, le seguenti opere:

1. PAVD1:

- a) Strada di collegamento tra la via Belvedere e la nuova strada di PRG posta a sud del piano attuativo;
- b) le aree destinate a strada di P.R.G. non costituiscono standard urbanistico.

2. PAVD2:

- a) Strada di collegamento tra la via Marconi e la nuova strada di PRG posta ad ovest del piano attuativo;
- b) la realizzazione e cessione dell'area a verde per standard posta a sud-ovest del piano attuativo;
- c) le aree destinate a strada di P.R.G. non costituiscono standard urbanistico.

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARI

Art. 47 - Destinazione e norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito e commerciale e direzionale con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo o commerciale-direzionale, salvo quanto prescritto nella specifica norma della zona omogenea.

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'Ufficiale sanitario e in conformità a standards di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, la salubrità dell'aria.

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 D.L. 152/99 e loro modifiche ed integrazioni.

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.

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 produttivo, 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 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale-direzionale, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio non può essere inferiore al 100% dell'intera superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

Nelle zone produttive e commerciali-direzionali le fasce di rispetto stradali e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dai singoli lotti.

Nelle zone omogenee "D1" e "D2" è consentito l'insediamento di attività commerciali e direzionali nel limite del 30% della S.l.p. complessiva dell'intero intervento ammissibile.

La S.l.p. destinata a commercio e direzionale non può essere inferiore a mq. 100 e superiore a mq. 1.500, così come previsto al primo comma del medesimo articolo.

Gli spazi destinati alla attività commerciale-direzionale devono essere chiaramente individuati e separati dalle altre attività.

Sono comunque escluse da quanto previsto dal precedente comma, le attività di discoteca, di bar e quelle ad esse assimilabili.

Le attività commerciali e direzionali dovranno disporre di aree a parcheggio individuate in sede propria, con esclusione delle aree di manovra non pertinenti in modo esclusivo al parcheggio, nella misura minima del 100% della S.l.p. delle stesse attività. Le aree a parcheggio, così individuate, sono in aggiunta a quelle previste dall'art. 2 della legge 122/1989, o previste all'interno di P.A. convenzionato quali aree a standard.

L'area a parcheggio dovrà essere localizzata preferibilmente all'esterno della recinzione del lotto ed accessibile da strada pubblica o di uso pubblico. Può essere posta anche all'interno della recinzione del lotto, ma in tal caso dovrà essere vincolata da servitù di uso pubblico. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto, è strettamente legato all'attività commerciale e direzionale ed avrà la stessa durata dell'uso per tali attività.

Le aree da destinare a parcheggio per l'attività commerciale e direzionale non potranno essere monetizzate.

Nel caso di modifica d'uso degli immobili in zona omogenea "D1" e "D2", così come previsto dagli artt. 1 e 2 della l.r. 16/2/2000, n. 193, anche in assenza di opere edilizie, al momento del rilascio della concessione edilizia dovrà essere corrisposto da parte del richiedente, l'eventuale conguaglio sulle somme relative al contributo di cui

all'art. 3 della legge 10/1977.

E' vietato insediare attività ad alto rischio e pericolo per l'uso di sostanze chimiche di prodotti e materiali. E' inoltre vietato l'insediamento di industrie di Prima Classe di cui al D.M. 5 settembre 1994.

Zona omogenea D1 produttiva esistente

Nelle zone produttive esistenti sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale e quelle previste dal primo comma del presente articolo; e il P.R.G. si attua a mezzo di concessione edilizia secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 60%

Uf = 1 mq/mq

H max = 12,00 m.

Dc = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m.

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

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

Parcheggio = art. 2 l. 122/1989.

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400,00

Nella zona produttiva esistente contraddistinta con simbolo (*) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale e quelle previste dal primo comma del presente articolo; il P.R.G. si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita della strada e lo standard qualitativo, nonché secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 66%

Uf = 1 mq/mq

H max = 12,00 m.

Dc = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m.

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

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

Parcheggio = art. 2 l. 122/1989.

Parcheggio privato esterno alla recinzione: mq. 754,08

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400,00

Sull'area individuata con perimetro uniforme dal simbolo PASCDD, il P.R.G. si attua a mezzo di P.A. esteso all'intera area perimetrata al fine della programmazione dei successivi interventi, della definizione planivolumetrica dei fabbricati che dovranno rispettare l'area di massimo inviluppo rappresentata dal simbolo di zona uniforme e la rilocazione ed integrazione del nuovo impianto arboreo.

Superficie coperta definita in ampliamento all'esistente = mq. 5.000,00

Uf = 1 mq/mq.

H max = 12 m.

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

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

De = Hmax con un minimo di 10,00 m.

Parcheggio = art. 2, l. 122/1989

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

Zona omogenea D2/1 produttiva di completamento

La zona produttiva di completamento è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo di concessione edilizia secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Rc = 40%

Uf = 1 mq/mq

H max = 8,00 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 per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

Zona omogenea D2/2 produttiva di nuovo impianto con P.A. approvato

La zona produttiva di nuovo impianto con P.A. approvato racchiude una operazione urbanistica in corso di attuazione mediante convenzione. Essa è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo P.A. approvato e secondo le prescrizioni contenute nella convenzione di lottizzazione.

Rc = 40%

Uf = 1 mq/mq

H max = 8,00 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 per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

E' consentito apportare delle varianti ai P.A. vigenti e convenzionati in modo da adeguarli ai limiti previsti dall'art. 47 delle N.T.A., previo parere preventivo favorevole dell'Amministrazione comunale. La procedura di approvazione della variante al P.A. dovrà essere conforme al Titolo II della lr. 23/1997.

Scaduta la convenzione gli eventuali lotti rimasti ineditati potranno essere edificati secondo gli indici della stessa zona omogenea D2/1

Zona omogenea D2/3 produttiva di nuovo impianto

La zona produttiva di espansione prevista dal P.R.G. è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività industriali e quelle già esistenti nelle zone residenziali e rurali alla data di approvazione della variante P.R.G. da cui vengono trasferite e quelle previste dal precedente art. 46.

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. 7 della Legge Regione Lombardia 15/01/2001 n. 1.

Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 14 delle presenti norme di attuazione del P.R.G..

Rc = 40%

Uf = 1 mq/mq

H max = 8,00 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 per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

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, grandi magazzini di vendita, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.

Il piano si attua a mezzo P.A. di iniziativa pubblica e/o privata o concessione singola, applicando i seguenti indici:

If = 2,00 mc/mq.

Rc = 40%

H max = 8,00 m.

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

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

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

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata a commercio o direzionale con un minimo di mq. 100,00 ed un massimo di mq. 300,00; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = mq. 400

Art. 48 - Norme per l'insediamento di attività commerciali aventi reale rilevanza urbanistica

Lr. 23 luglio 1999, n. 14.

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 in aggiunta a quanto previsto all'art. 14 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;

- aree di urbanizzazione secondarie: almeno 50% della Slp di pavimento.

b) per le costruzioni destinate ad albergo, a bar, a ristorante, a locali di ritrovo, 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;

- 10 mq/5 mc. di edificio destinato a: ristorante, sala di musica, cinematografo, a locali di ritrovo.

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

CAPO III

TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI

Art. 49 - Generalità

Le zone E sono destinate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e delle attività ad esse complementari od integrative, nei modi e con i limiti di cui agli articoli seguenti, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

L'utilizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente, la nuova costruzione o modifica di edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente, sono regolamentati dalle norme seguenti e dalla normativa ad esse collegata:

L.R. 07/06/80 n. 93(Edificazione nelle zone agricole),

L.R. 07/03/91 n. 6 (Miglioramenti del comparto agricolo e zootecnico, riordino delle procedure amministrative),

L.R. 31/01/92 n. 3(Disciplina dell'agriturismo),

L.R. 22/12/89 n. 80(Disciplina dei boschi),

L.R. 02/06/39 n. 1497(Protezione delle bellezze naturali),

L.R. 15/12/93 n. 37(Gestione dei reflui zootecnici).

Nelle zone E il Piano viene attuato mediante concessione edilizia.

Gli interventi edilizi necessari allo sviluppo ed alla valorizzazione delle attività agricole consisteranno prioritariamente in interventi di conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente nonché, in via secondaria, in nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere. Gli interventi devono essere orientati al contenimento del consumo di suolo e devono assicurare la difesa e regolare la presenza antropica sul territorio.

L'Amministrazione Comunale, affinché le attività agricole siano valorizzate e orientate verso i più corretti modi d'uso del territorio, prevede idonee forme di incentivazione e di assistenza ai cittadini ed agli imprenditori agricoli.

L'Amministrazione Comunale, per le finalità di cui sopra raccoglie, conserva e mantiene aggiornate le informazioni sugli immobili situati in zona agricola od a qualunque titolo di pertinenza rurale.

Le zone agricole E sono suddivise e delimitate nell'azonamento, nelle zone E1 ed E2, definite come segue:

E1: zone agricole con indirizzo di salvaguardia naturalistica ambientale;

E2: zone agricole ordinarie.

Art. 50 - Zona omogenea E1, rurale con indirizzo di salvaguardia naturalistico-ambientale.

La zona omogenea E1 è identificata in quella parte di territorio sottoposto a vincolo del Parco Adda Nord e lungo la fascia di protezione del torrente Grandone, avente destinazione agricola.

Nella zona E1 la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di salvaguardare l'ambiente naturale dal possibile degrado da attività antropiche incompatibili.

I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 6 m.

Altezze maggiori per gli edifici di cui alle lettere c/d/e/ dell'Art. 54 potranno essere ammesse soltanto tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale di cui all'Art. 59, e non potranno comunque superare i 7 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 700 mc.

I volumi seminterrati che siano per più del 30% fuori terra verranno computati integralmente.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

E' vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici a carattere industriale e di allevamenti suini eccedenti i 10 q. di peso vivo.

E' consentito il nuovo insediamento di strutture per l'allevamento di bovini, equini, ovini, caprini, purché dimensionate entro i limiti del carico zootecnico massimo dei terreni, e comunque per non più di 20 q. di peso vivo ad ettaro.

I terreni di pertinenza delle nuove strutture dovranno essere ubicati in prevalenza nel territorio comunale all'interno della zona E1.

Art. 51 - Zona omogenea E2, rurale e produttiva

La zona omogenea E2 è identificata nel territorio con simbolo grafico di zona.

Nella zona E2 è perseguito il raggiungimento della massima efficienza nell'uso del suolo.

Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno avere più di 7 m. di altezza e volumi superiori a 700 mc.

I nuovi fabbricati produttivi di cui all' Art. 54 lettere c/d/e potranno avere altezza variabile in relazione alle esigenze aziendali, espresse e motivate nei programmi aziendali di cui all'Art. 59.

Art. 52 - Definizione di attività agricola e imprenditore agricolo.

Le attività agro-silvo-pastorali, ovvero le attività proprie dell'imprenditore agricolo, per gli effetti delle presenti norme vengono intese come attività non soltanto di produzione, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, valorizzazione e salvaguardia dell'equilibrio ecologico e naturale e del paesaggio agrario.

Le attività complementari od integrative all'agricoltura sono tutte le attività non o non propriamente agricole, ma turistiche, commerciali, artigianali od altro, esercitate in stretta attinenza con l'attività agricola, che agevolano od integrano il reddito dell'agricoltore.

Tra le attività complementari od integrative all'agricoltura è inclusa la salvaguardia e la valorizzazione dei beni storico-culturali od archeologici che abbiano in qualsiasi modo relazione con l'ambiente rurale o con il paesaggio agrario.

Si richiamano espressamente le norme regionali che individuano le attività agricole al fini dei programmi regionali (art. 5 della L.R. 7.3.91 n.6) e le attività agrituristiche (L.R. 31.1.92 n. 3 e Regolamento Regionale 27/12/94 n.3).

L'imprenditore agricolo é definito ai sensi del Codice Civile (art. 2135) secondo cui "è imprenditore agricolo che esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione od all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura".

Si richiamano espressamente le norme comunitarie e regionali che estendono e delimitano la qualifica di

imprenditore agricolo al fini del Programma Agro-Ambientale della Regione Lombardia (Reg. CEE 2078/92 DGRL n. V/1728 del 14/01/93).

Art. 53 - Incompatibilità, divieti, prescrizioni

In tutte le zone agricole operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

-Sono incompatibili con la destinazione agricola l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.

-Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili all'attività agricola.

-E' vietata la discarica di qualsiasi materiale.

-E' vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

-Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e previste dai programmi aziendali.

-E' vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.

-I percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

-E' vietata ogni recinzione, con esclusione: delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica. A salvaguardia delle coltivazioni, sono ammesse le barrire costituite da siepi con eventuale inserimento di rete metallica sorretta da paletti lignei o metallici su fondazione singola di altezza massima di m. 1,30.

-Tali recinzioni, non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

-Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono.

-Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Art. 54 - Attività edilizia

Nelle zone E, sempre che ne sia accertata l'indispensabilità ai fini della conduzione dei fondi, è ammessa esclusivamente la costruzione di:

- a) edifici rurali destinati alla residenza del conduttore o degli addetti alla conduzione del fondo;
- b) alloggi per l'ospitalità agrituristica, spazi di sosta per mezzi da campeggio, impianti tecnologici e di servizio igienico per i campeggiatori, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 10 della L.R. 31/01/92 n. 3;
- c) serre, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali, prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita diretta dei propri prodotti da parte delle aziende ed alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) stalle, ricoveri per animali e manufatti per stoccaggio trattamento o maturazione di letami o reflui zootecnici.

Ogni intervento relativo a fabbricati di cui alle lettere d) ed e) è subordinato alla realizzazione di impianti idonei a garantire i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti per le acque di scarico e deve rispettare le norme di cui alla L.R. 15/12/93 n. 37 e relativo Regolamento Attuativo.

I fabbricati di cui alla lettera e) ubicati in zona non agricola ed a destinazione con essi incompatibile dovranno essere trasferiti in zona agricola, e comunque rimossi, nei tempi e nei modi che saranno fissati dall'Amministrazione Comunale. Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti Autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti per gravi motivi di igiene e salute pubblica.

Tutte le nuove costruzioni dovranno riportare il parere della Commissione Edilizia con particolare riferimento agli aspetti d'inserimento ambientale.

Art. 55 - Parametri urbanistici ed edilizi nelle Zone omogenee E

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- 1) Terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, pascolo prato permanente:
mc/mq. 0,01 con massimo di 500 mc. per azienda;
- 2) Terreni a coltura ortica e floricoltura specializzata:
mc/mq. 0,06;
- 3) Altri terreni agricoli:
mc/mq. 0,03.

La volumetria residenziale ammissibile può essere anche utilizzata in ampliamento di edifici esistenti qualora non ne sia pregiudicato il valore architettonico.

Per le serre il rapporto massimo di copertura è del 40%, mentre per tutti gli altri edifici ammessi è del 10%.

Le altezze degli edifici sono regolate nell'ambito di ogni singola zona (Artt. 50 e 51).

Gli edifici destinati ad abitazione dovranno rispettare le seguenti distanze minime; distanza dai confini $D_c = m. 5,00$

distanza dagli edifici $D_e = m. 10,00$

Per le stalle ed i fabbricati per gli allevamenti, di nuova costruzione, non potranno sorgere a distanza inferiore a 75 m. dai centri abitati e dalle zone residenziali, di espansione produttive o scolastiche previste dal P.R.G., od a distanza inferiore a 30 m. dalle abitazioni non facenti parte di complessi insediativi.

La distanza minima è ridotta a 30 m. nel caso che le strutture servano allevamenti a carattere familiare non eccedenti i 40 q. di peso vivo, se poligastrici, o di 10 q. di peso vivo, se suini.

Art. 56 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione edilizia

In tutte le aree previste dal Piano come zone agricole la concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 3 della L.R. 07/06/80 n. 93:

- a) all'imprenditore agricolo singolo od associato iscritto all'albo di cui alla L.R. 13/04/74 n. 18 per tutti gli interventi ammessi dall'art. 2, comma 1, della L.R. 07/06/80 n. 93, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, lettera a) della Legge 28/11/77 n.10;
- b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole infrastrutture produttive e delle abitazioni per il personale, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19/11/76 n. 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10/05/1976 n. 352 e dell'art. 8, punto 4 della L.R. sopracitata, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 07/06/80 n. 93.

Variazioni della normativa statale o regionale relativamente alle disposizioni di cui sopra, che intervengano nel periodo di validità del presente piano, s'intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, salvo eventuali incompatibilità per le quali l'amministrazione Comunale attuerà i provvedimenti del caso.

Per le opere destinate ad attività agrituristiche i richiedenti dovranno risultare iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici di cui all'art. 2 della L.R. 31/01/92 n. 3, oppure dovranno aver conseguito l'autorizzazione comunale all'esercizio delle attività agrituristiche di cui all'art. 3 della stessa legge oppure dovranno richiedere la suddetta autorizzazione contestualmente alla domanda di concessione edilizia.

In quest'ultimo caso i termini che l'amministrazione dovrà rispettare per la concessione edilizia decorreranno a partire dalla data dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività agriturbistica.

Art. 57 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia nelle Zone E, impegni, vincoli, sanzioni.

Il requisito della indispensabilità dell'intervento edilizio alla conduzione del fondo deve risultare da un documento tecnico redatto nelle forme oltre descritte e firmato sotto responsabilità da un tecnico di idonea competenza ed in possesso dei requisiti di legge.

il documento tecnico dovrà conseguire l'approvazione da parte del comune, che si avvarrà del giudizio, debitamente sottoscritto, del tecnico di propria fiducia di cui all'art. 57 comma 1.

Detto professionista integrerà come consulente la commissione edilizia per l'esame della pratica.

Il documento tecnico potrà essere reso in una delle seguenti forme:

a) Dichiarazione di necessità: prescritta per la realizzazione di manufatti o per modifiche su manufatti o edifici esistenti, che siano di modesta entità e che non richiedano e non determinino variazione dell'assetto produttivo aziendale. La dichiarazione dovrà illustrare i motivi per cui l'opera è necessaria e dovrà essere sottoscritta, per assunzione di responsabilità tecnica, dal progettista dell'opera stessa o da altro tecnico in possesso dei requisiti di legge.

b) Programma aziendale (piano di gestione o piano di ristrutturazione - vedi art. 59): prescritto in tutti gli altri casi, ed in ogni altro caso qualora si tratti del primo intervento edilizio eseguito in azienda ai sensi delle presenti norme.

Il piano dovrà essere redatto e sottoscritto da un tecnico di idonea competenza (dottore agronomo o forestale, perito agrario od agrotecnico) abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

E' prescritta la firma del dottore agronomo o forestale per quei piani che:

- prevedano utilizzazione o salvaguardia di boschi;
- prevedano attività aziendali particolarmente complesse e significative per gli effetti sul territorio circostante, tali da farli configurare come momenti di pianificazione territoriale;
- riguardino aziende con terreni ricadenti in zona E1.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del richiedente, che conterrà:

- a) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso dei fabbricati, mantenendoli al servizio dell'attività agricola;
- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatosi secondo i parametri di cui all'art. 2 della L.R. 07/06/80 n. 93, sottoscritto anche dagli eventuali altri proprietari o comproprietari dei terreni;
- c) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa, per una durata di almeno dieci anni, a non frazionare né alienare separatamente dalla nuova costruzione il fondo, per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli, o gli annessi agricoli stessi, pena la nullità dei relativi atti;
- d) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa, per la regolare e continua conduzione e

manutenzione del fondo, per l'effettuazione sul fondo delle azioni previste nel programma aziendale o, in assenza di programma, che hanno consentito l'adozione della procedura semplificata di cui all'art. 58 e che hanno giustificato la necessità degli interventi edilizi;

e) esplicite garanzie per il rispetto delle condizioni di cui sopra;

f) la presa d'atto delle sanzioni previste in caso di inosservanza degli impegni assunti, secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 07/06/80 n.93.

I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) potranno decadere od essere modificati soltanto in seguito a variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree computate ai sensi dell'art. 2 della L.R. 07/06/80 n.93.

I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere c) e d) avranno durata decennale e potranno decadere od essere modificati in qualunque momento in seguito a:

-variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree o dei fabbricati di pertinenza aziendale;

-variazioni dell'assetto aziendale o dell'attività agricola avvenute nel rispetto delle presenti norme, e di ogni altra norma di legge.

Nella determinazione delle aree da vincolare ai sensi della precedente lettera b) è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti appartenenti all'azienda, anche non contigui od ubicati fuori dal territorio comunale ma in comuni contermini, purché inequivocabilmente appartenenti alla medesima unità produttiva e ricadenti in zona agricola.

Nel computo possono essere comprese le aree a verde di rispetto, purché l'edificazione avvenga al di fuori delle medesime.

Nel caso che vengano computati appezzamenti ubicati fuori dal territorio comunale è prescritta la segnalazione al sindaco del comune interessato.

Il rilascio della concessione edilizia è inoltre subordinato all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, nonché, limitatamente al soggetti di cui alla lettera b) dell'art. 46, anche alla presentazione al sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Art. 58 - Procedura semplificata per il rilascio della concessione edilizia

I richiedenti di cui all' art. 56, comma 3 potranno essere esentati dall'obbligo di presentazione del programma aziendale.

In tal caso l'amministrazione Comunale condurrà autonomamente gli accertamenti del caso, nel corso dei quali i richiedenti saranno tenuti a fornire tutte le indicazioni e la documentazione previsti per i programmi aziendali nel successivo art. 59.

Gli accertamenti verranno effettuati dal tecnico di cui all'art. 57 comma 1, che redigerà un'apposita relazione contenente:

-i motivi che hanno consentito l'adozione della procedura semplificata;

-i motivi per cui gli interventi edilizi richiesti sono indispensabili alla conduzione del fondo;

-gli impegni che il concessionario dovrà sottoscrivere nell'atto unilaterale d'impegno.

Il rilascio della concessione sarà subordinato ad ogni altro adempimento dovuto.

Art. 59 - Programmi aziendali

I programmi aziendali di cui alla lettera b), dell'art. 57 dovranno contenere le seguenti indicazioni:

- a) descrizione dell'attualità aziendale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda di impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione aziendale prevista ad interventi effettuati, secondo i termini di cui alla precedente lettera a).

I programmi dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) individuazione catastale di tutti i terreni dell'azienda, con indicazione delle proprietà e delle forme d'uso del suolo (coltura);
- b) individuazione su base catastale e cartografica e descrizione di tutti i fabbricati o manufatti, che insistono sui terreni aziendali o che siano da essi interclusi, che siano o meno di pertinenza dell'azienda;
- c) indicazione delle proprietà e dimostrazione del titolo in base a cui viene esercitato l'uso relativamente a terreni e fabbricati di pertinenza aziendale (proprietà, affitto, usufrutto, diritto d'uso, altro, con relativa scadenza temporale);
- d) previsione evolutiva o di sviluppo dell'attività aziendale per un periodo di almeno dieci anni. il richiedente sarà tenuto a fornire ogni altra documentazione gli sia eventualmente richiesta dal comune in fase di istruttoria.

Le nuove costruzioni saranno ammesse dai programmi aziendali quando venga dimostrata l'assoluta inadeguatezza d'uso delle volumetrie esistenti nel territorio interessato.

I programmi, nel definire gli indirizzi colturali terranno in particolare conto: gli assetti delle sistemazioni esistenti, o comunque i caratteri sistematori utili alla salvaguardia idrogeologica, l'inserimento di nuove colture in rapporto alla morfologia del territorio, alla qualità dei terreni ed alle conseguenze idrogeologiche d'erosione del suolo. In relazione alla presenza ed alle dimensioni degli allevamenti i programmi dovranno precisare i modi di stoccaggio, trattamento e reimpiego agronomico delle deiezioni degli animali od il loro recapito e, ricorrendo le condizioni di legge, dovranno adeguarsi alle prescrizioni contenute nella L.R. 15/12/93 n. 37, ed al relativo Regolamento di Attuazione.

Qualora l'azienda disponga di un documento di programmazione aziendale redatto precedentemente e per altri scopi, il programma aziendale potrà consistere in un semplice adeguamento del medesimo alle prescrizioni di cui sopra.

Il programma aziendale potrà essere motivatamente variato, e sottoposto a nuova approvazione da parte del Comune, in qualunque momento ed in qualunque sua parte, nel rispetto delle presenti norme e degli eventuali impegni assunti dal concessionario.

L'approvazione comunale potrà avvenire previa sottoscrizione, se necessario, di un nuovo impegno unilaterale, secondo quanto prescritto all'art. 57.

Art. 60 - Iniziativa comunale, facilitazioni ed incentivazioni

L'Amministrazione Comunale cura l'attuazione del presente piano e svolge le sottoelencate azioni di controllo e tutela del territorio e di assistenza ai cittadini, avvalendosi delle prestazioni e della responsabilità professionale di un dottore agronomo o forestale abilitato ed iscritto all'Albo professionale. L'Amministrazione Comunale fornirà su richiesta, anche mediante sopralluoghi in azienda, pareri ed orientamenti previsti circa l'accogliibilità delle domanda di concessione edilizia in zona agricola.

Potranno richiedere e, previo parere conforme del tecnico di cui sopra, usufruire della procedura semplificata di cui all'art. 58, i soggetti che:

- a) dispongano di superfici aziendali di almeno 4 ettari ubicate per l'80% nelle zone E1, godute a qualunque titolo, purché verificabile e con durata e natura compatibili con le esigenze di stabilità dell'azienda agricola.
- b) siano intenzionati a svolgere una o più delle seguenti azioni:

- recupero produttivo e miglioramento di terreni in stato di abbandono;
- recupero produttivo, miglioramento o rinnovo di vigneti abbandonati o degradati;
- recupero produttivo o miglioramento di castagneti da frutto degradati;
- coltivazioni a carattere innovativo, valide per una previsione di diffusione in ambito locale;
- recupero, miglioramento, manutenzione di sentieri o percorsi ai fini della fruibilità pedonale, equestre o cicloturistica, anche al di fuori del terreno aziendale;
- salvaguardia e valorizzazione di beni storico-culturali od archeologici, con beneficio per la collettività;
- cura, manutenzione o coltivazione per conto di terzi, di terreni situati in ambito comunale, aggiuntivi rispetto a quelli citati al punto a), sempre che esista con i proprietari o loro aventi causa accordo scritto di durata almeno pari a quella del programma aziendale;
- altre azioni che l'amministrazione Comunale, con apposita delibera consiliare, riterrà meritevoli di sostegno ai fini del presente articolo.

L'Amministrazione Comunale, per limitare l'utilizzazione edilizia del territorio agricolo, per soddisfare i bisogni abitativi ed edificatori degli imprenditori e dei lavoratori agricoli per assicurare la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio, anche in vista di più approfondite azioni ai sensi della L.R. 07/06/80 N. 93 (art. 1, comma I, lettere b e c, e comma 2, lettera a), si riserva di condurre apposite indagini e raccoglie, conserva e mantiene aggiornate le informazioni su:

- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zona agricola;
- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zone diverse da quella agricola ed utilizzati al servizio di attività agricole.

L'Amministrazione Comunale, per verificare in sede istruttoria la congruenza e la compatibilità reciproca dei programmi aziendali, conserva e mantiene aggiornate nel suddetto archivio territoriale le informazioni in essi contenute, compresi gli impegni assunti dai concessionari.

L'Amministrazione Comunale può verificare, anche mediante visite in loco, l'attuazione dei programmi aziendali ed il rispetto degli impegni sottoscritti da parte dei concessionari.

Art. 61 - Edifici censiti in zona agricola

La tavola di azionamento del Piano individua con apposito simbolo le destinazioni d'uso dei singoli edifici esistenti in zona agricola, che sono le seguenti:

Fabbricati ad uso Agricolo; Impianti Tecnologici; Edifici ad uso abitativo; Attrezzature Ricettive; Fabbricati Produttivi.

61.1 Fabbricati ad uso agricolo

Comprende tutti gli edifici funzionali alle attività agricole, destinati sia ad abitazione degli addetti, sia alla produzione od alla trasformazione o conservazione dei prodotti.

Sono ammessi tutti gli interventi necessari a salvaguardare e migliorare l'efficienza produttiva dei fondi agricoli, da parte dei soggetti di cui all'art. 56, secondo le procedure di cui agli artt. 57 e 58.

E' vietata la modifica della destinazione d'uso.

Per i fabbricati di cui al presente articolo sono comunque ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, entro i limiti del volume esistente, con i limiti e le modalità previsti per ciascuna zona.

In caso di cessazione dell'attività agricola le residenze rurali possono essere destinate ad abitazione di non imprenditori o non addetti agricoli, previo pagamento di ogni onere e contributo, purché i richiedenti garantiscano, con atto registrato e trascritto, la coltivazione e l'utilizzo del fondo, con riferimento agli impegni in precedenza eventualmente contratti dall'imprenditore agricolo. Tale atto deve esplicitamente prevedere le sanzioni da applicare in caso di inosservanza, e sarà redatto in base ad uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale.

Gli edifici a destinazione rurale non abitativa, potranno unicamente essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento statico, risanamento igienico.

61.2 Edifici ad uso abitativo (*)

Comprende edifici ubicati in zona agricola e destinati a residenza da parte di non imprenditori o non addetti agricoli. Detti edifici sono confermati nella destinazione d'uso. In essi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione con possibilità di ampliamento, una tantum, del volume fino ad un 20% del volume esistente. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 della lr. 15/01/01, n. 1 e relativo alla ristrutturazione degli edifici esistenti in zona agricola. L'ampliamento potrà avvenire per mezzo di P.A..

Con la destinazione principale sono compatibili tutte le attività ammesse nelle abitazioni al servizio delle aziende agricole.

E' consentito il mutamento di destinazione ad abitazione agricola.

61.3 Fabbricati produttivi (*)

Comprende edifici ubicati in zona agricola e destinati alle attività produttive; tali edifici sono confermati nella destinazione d'uso.

In essi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione senza incremento della potenzialità produttiva. Per queste attività si consiglia l'adozione di accordi che definiscono i tempi per il loro trasferimento in area urbanisticamente compatibile.

61.4 Impianti tecnologici

Comprende tutti gli edifici destinati alle strutture ed alle attrezzature tecnologiche.

Sono ammessi tutti gli interventi necessari a salvaguardare e migliorare l'efficienza degli impianti secondo le procedure di cui agli artt. 57 e 58.

E' vietata la modifica della destinazione d'uso.

61.5 Attrezzature ricettive

Comprende edifici ubicati in zona agricola e destinati ad attrezzature ricettive e di ristoro, tali edifici sono confermati nella destinazione d'uso.

In essi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione con possibilità di ampliamento, una tantum, del volume fino ad un 20% del volume esistente. L'ampliamento potrà avvenire per mezzo di P.A..

CAPO IV

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE PUBBLICHE

Art. 62 - Zone omogenee F - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono localizzate sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. ed indicate nella nomenclatura con contrassegni e simboli di zona, secondo le classi d'uso di seguito specificate.

Le zone corrispondenti alla classificazione F1, F2, F3, F4, F5 e le aree per parcheggio sono quelle concorrenti al soddisfacimento degli standard urbanistici e di conseguenza dovranno sottostare alle disposizioni dell'art. 7 della L.R. 15/01/01, n. 1, e del Piano dei Servizi. Per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazioni d'uso incompatibili con le sopraddette destinazioni, saranno consentite esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatte salve quelle di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione finalizzate all'armonizzazione con le previsioni di P.R.G.

Zona omogenea F/1 - Aree per l'istruzione

Comprendenti scuole di vario tipo e grado, nonché biblioteche ed attrezzature ricettive connesse;

Zona omogenea F/2.1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune

Destinate ad accogliere attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di vario genere e natura non ricomprese nelle precedenti classificazioni; impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse dei mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, impianti per la telefonia mobile, ecc.

Gli impianti ed i servizi di cui sopra; non strettamente rientranti nelle funzioni proprie della Pubblica Amministrazione, potranno essere realizzati e gestiti da attuatori privati, previa sottoscrizione di appositi e specifici atti convenzionali di cui all'art. 22 delle presenti N.T.A., al fine di assicurare al Comune il corretto ed esatto espletamento delle funzioni di interesse pubblico proprie delle struttura o del servizio.

Zona omogenea F/2.2 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune

Il P.R.G. individua con apposita simbologia (CSC) il comparto di piano destinato ad attrezzature pubbliche e di interesse comune, nonché di attrezzature di interesse religioso in corrispondenza dell'area di proprietà della Parrocchia prospiciente via IV Novembre.

Il piano attuativo del comparto dovrà prevedere in particolare:

la realizzazione di un auditorium che abbia una capienza di circa 350 posti a sedere;

la localizzazione di spazi per l'Oratorio Parrocchiale per mq. 500 di superficie lorda di pavimento;

L'individuazione di unità abitative per anziani a gestione Parrocchiale fino ad un massimo di mq. 200 di superficie lorda di pavimento;

la sistemazione degli spazi esterni con la formazione di un calmo di calcetto all'aperto, spogliatoi, servizi accessori e parcheggi di supporto per il Centro Socio Culturale (CSC).

Il piano di attuazione dovrà essere predisposto dal Comune in collaborazione con la Parrocchia e sarà sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e corredato della convenzione prevista dall'art. 22

delle presenti N.T.A..

Zona omogenea F/3 - Aree per attrezzature di interesse religioso

indicate da apposito segno grafico convenzionale sulla tavola di zonizzazione del P.R.G.. comprendono:

- a) gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Ai sensi della L.R. 20/1992, le attrezzature di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, e la loro realizzazione o l'ampliamento sono subordinati alla sottoscrizione di specifica convenzione qualora non realizzati per intervento diretto della Pubblica Amministrazione.

Zona omogenea F/4 - Aree attrezzate per il gioco e lo sport

Comprende le aree pubbliche destinate agli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi quali: stadi, palestre, piscine, campi per giochi e servizi attinenti agli impianti, oltre a sale riunione, bar e sedi di società sportive, includendo sia gli impianti ricreazionali sia le attrezzature minori.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per attrezzature sportive ed accessori

Zona omogenea F/5 - Aree destinate a parco

Sono soggette a vincolo protettivo ambientale di intangibilità assoluta con divieto ogni alterazione dello stato ambientale.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi il restauro ed il risanamento statico e conservativo a condizione che rimangano immutati i volumi, i prospetti, la sagoma e le strutture murarie esterne, nonché le destinazioni d'uso e le superfici delle singole unità immobiliari.

Sono comunque ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature sportive, per lo svago e di infrastrutturazione solo ed esclusivamente per intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.

Zona omogenea F/6 - Aree destinate ad attrezzature private di uso pubblico

- art. cassato a seguito di modifiche d'ufficio della Regione Lombardia -

Zona omogenea F/7 - Aree destinate ad attrezzature private di uso pubblico a servizio dell'industria

Comprende un'area privata, destinata agli impianti di interesse pubblico a servizio dell'industria. Il P.R.G. individua con apposito contorno e con la denominazione "P.A.P." l'area da sottoporre ad un Piano Attuativo di iniziativa Pubblica e con la presente norma ne fissa i seguenti indici urbanistici:

a - suddivisione dell'area

L'area viene suddivisa in tre lotti funzionali aventi le sotto riportate destinazioni d'uso e superfici:

Lotto A – area per parcheggi pubblici e di pertinenza ai servizi dei lotti adiacenti, di mq. 2.319, circa;

Lotto B – area per servizi privati ad uso pubblico, di mq. 8.778, circa;

Lotto C – area per servizi comunali, di mq. 1.434, circa.

b – Indici urbanistici e d'uso

LOTTO A:

Destinato a spazi per parcheggio e verde da realizzare in misura pari ad almeno il 100% della superficie lorda delle strutture previste nel LOTTO B da destinare ad uso pubblico e di pertinenza alle attività insediate nei fabbricati previsti sul LOTTO B..

LOTTO B:

Destinato per l'insediamento di un fabbricato privato ad attività di servizio per attrezzature per l'industria ed il tempo libero (spazi ricettivi, servizi sportivi coperti e scoperti, mense, self-service, banche, bar, uffici direzionali, centri elaborazione dati, attrezzature per riunioni e convegni con relativi spazi per albergo, centri polivalenti, servizi tecnici e amministrativi, artigianato di servizio e comunque attività compatibili con la destinazione d'uso urbanistica prevista dal Piano dei Servizi e da convenzionare con il Comune), avente i seguenti limiti massimi di edificazione:

volumetria definita pari a mc. 8.000

Hmax = ml. 8,50

Rc=35%

Dc=ml.7,50

De=ml.10,00

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968, salvo prescrizioni P.R.G. e P.A.

Parcheggio inerente la costruzione 1 mq./10 mc. Legge 122/89

Abitazioni del proprietario e/o del custode nel limite massimo del 20% del volume max

LOTTO C:

Nell'ambito del comparto soggetto a P.A.P. l'operatore privato dovrà realizzare e cedere gratuitamente al Comune un edificio da adibire ad attrezzature comunali (deposito macchine e attrezzature e/o magazzino a servizio degli operatori civici comunali); tale fabbricato dovrà avere i seguenti limiti massimi di edificazione:

volumetria definita pari a mc. 2.700

Hmax=ml.7,50

Rc=35%

Dc=ml.7,50

De= ml. 10,00

Ds = art. 9 del D.M. 2/4/1968, salvo prescrizioni P.R.G. e P.A.

Art. 63 - Aree attrezzate per il parcheggio

Comprende spazi destinati alla sosta veicolare.

I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie, quanto in sottosuolo. I parcheggi privati di uso pubblico potranno essere oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale in rapporto alle modalità di gestione anche in ordine alle problematiche inerenti la sicurezza.

Art. 64 - Aree destinate a strade ed infrastrutture per la viabilità

Tali aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, ed in genere di tutte le infrastrutture per la viabilità.

I tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto, ed esistenti da modificare, sono indicati dalla tavola di zonizzazione del P.R.G. ed hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia.

La specificazione delle strade secondarie interne alle zone di espansione o di ristrutturazione urbanistica è demandata agli inerenti Piani Attuativi.

Le fasce di rispetto a lato delle strade esistenti od in progetto indicano il limite di arretramento e di contenimento degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo, ed hanno valore prescrittivo. I tracciati, gli svincoli ed allacciamenti stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento del P.R.G.:

Salvo quanto previsto dal comma successivo, nelle fasce di rispetto e di arretramento non sono consentite costruzioni di alcun genere.

Subordinatamente alla trascrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio, sono ammessi:

-la manutenzione ordinaria e straordinaria; nonché la ristrutturazione edilizia senza incrementi della volumetria; degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G

Art. 65 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

- 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 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che verranno 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 dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 66 - Impianti elettrici in Piani di Lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare deve esibire alle autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di Lottizzazione.

Art. 67 - Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 kV e impianti di radio-telefonia

-La realizzazione e la ristrutturazione delle linee elettriche e relativi sostegni è inclusa nella disciplina urbanistica e pertanto rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

-Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. in particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23-04-1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

a) linea 132 kV \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;

b) linea 220 kV \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;

c) linea 380 kV \geq 28 m da qualunque conduttore della linea;

E' vietata l'installazione nel territorio comunale di impianti per radio-telefonia aventi potenza superiore a 7 watt, con divieto di installazione di ripetitori su edifici esistenti.

CAPITOLO VI
NORME GEOLOGICHE

Art. 68 - Disposizioni di natura geologica in zone non soggette a Vincolo Idrogeologico

- art. depennato a seguito dell'accoglimento delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia -

Art. 69 - Disposizioni di natura geologica nelle zone soggette a Vincolo Idrogeologico o sottoposte al grado IV della Tav. n. 3

- art. depennato a seguito dell'accoglimento delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia -

Art. 70 - Sorgenti e pozzi di acqua potabile

- art. depennato a seguito dell'accoglimento delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia -

I precedenti artt. 68, 69 e 70 depennati sono sostituiti con le norme geologiche contenute al paragrafo 10.2 dello studio geologico "classi di fattibilità geologica".

CAPITOLO VII

NORME FINALI

Art. 71 - Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere per l'edificazione quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.R.G., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Art. 72 - Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.R.G., le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 03/11/1952 N. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Medolago, gennaio 2003