



Regione Lombardia



Comune di Urgnano



Provincia di Bergamo

## COMUNE DI URGNANO

# Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

**Ing. Carlo Manaresi**

**VARIANTE N. \_\_\_\_ APPROVATA  
CON CON DELIBERA DI C.C.  
N. \_\_\_\_ DEL 22 maggio 2015**

## P I A N O D E L L E R E G O L E

# All.3

Adottato con deliberazione del C.C. n. 55 del 26 ottobre 2009  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 11 novembre 2009  
Approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 07 aprile 2010  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 31 del 04 agosto 2010

### NORMATIVA

Revisione n.

**1**

Data di Adozione

Data di Approvazione

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### **Art. 1 Attuazione**

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Ugnano, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, in particolare delle disposizioni nazionali di liberalizzazione e semplificazione 2011 e 2012 dl n- 138/2011 convertito nella legge n. 148(2011, dl n. 1/2012 convertito nella legge n. 27/20212 e dl n. 5/2012 convertito nella legge n. 35/2012 .
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico .

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 3) Le presenti norme forniscono , ai sensi della LR n° 6/2010 nonché del D.L 24 gennaio 2012 n° 1 convertito nella legge n° 27/2012 e DL 9 febbraio 2012 n° 5 convertito nella legge n° 35/2012 , le linee di indirizzo per lo sviluppo e gestione degli aspetti commerciali ; nel presente piano sono individuate in modo specifico le destinazioni commerciali in riferimento alla classificazione operata dal D.lgs n° 114/98 in esercizi di vicinato ( fino a 150 mq di sup. di vendita ) , medie strutture di vendita ( da 151 a 1.500 mq di sup. di vendita ) e grandi strutture di vendita ( da 1501 a 2.500 mq di sup. di vendita ).

#### **Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica**

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.

## Disciplina generale e degli interventi

- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.
- 8) Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:
- Interventi indiretti:
- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che potrà anche tener conto delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
  - d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
  - e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
  - f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno degli ambiti di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.
- Interventi diretti:
- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
  - h) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
  - i) Denuncia di Inizio Attività di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005 e SCIA di cui al D.P.R n° 380/2001.
- 9) Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- a) Contenimento del consumo del suolo ;
  - b) Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
  - c) Definizione delle destinazioni d'uso;
  - d) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
  - e) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
  - f) Definizione degli interventi edilizi;
  - g) Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;

- h) Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- 10) Inoltre il Piano delle Regole:
- a) Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
  - b) Definisce un assetto conformativo dei suoli;

### **Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole**

- 1) Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di D.I.A. o di SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

- 2) La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. o di SCIA devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 3) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie (fidejussioni) per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

### **Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole**

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1 Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C1a / C1b / C1c / C1d / C1e Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C2 Centro Storico – Disciplina degli interventi

Disciplina generale e degli interventi

- C3 Cascine - fabbricati in ambito agricolo
- Allegato 1 – CENTRO STORICO - Schedatura
- Allegato 2 – EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO – Schedatura
- Allegato 3 – NORMATIVA

**TITOLO II****PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO****Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi**

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

**1) Sf Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria Ru, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali.

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

**2) Sc Superficie coperta**

Per superficie coperta s'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 fino ad un limite di ml 2.00: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di mt. 2.00 rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m. 3.50.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma del fabbricato, considerati interrati nella superficie residenziale complessiva (Src), le scale di sicurezza aperte; le aie e le concimaie in ambito rurale; i piani caricatori in ambito produttivo.

Non vengono in ultimo considerate nel calcolo della Sc le piscine e le vasche all'aperto qualora la quota del pavimento finito del bordo vasca sia posto ad una altezza massima di mt. 0.50 dal piano di spiccato.

Le vasche e/o le piscine dovranno essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a m. 2,00.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

**3) Src Superficie residenziale complessiva**

Per superficie residenziale complessiva di pavimento s'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 e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone, così come ridefiniti dal Regolamento Edilizio.

Non sono computati nella superficie residenziale complessiva gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

## Disciplina generale e degli interventi

Dal computo sono tuttavia escluse:

- a) per i fabbricati residenziali, le superfici degli accessori, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati;

Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno "considerati interrati" anche gli accessori, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, nei seguenti casi:

- rispettando dagli spazi pubblici una distanza minima uguale a quella concessa per i fabbricati principali;
  - nelle aree di distacco dai confini e fino al confine di proprietà stesso, per una altezza massima di mt. 0.50 dal piano di spiccato al punto più alto della soletta di copertura, compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale o la formazione di spazi attrezzati per un massimo di cm. 30;
  - nelle aree di distacco dei confini e fino al confine di proprietà dello stesso, per una altezza massima di mt. 0.70 dal piano di spiccato al punto più alto della soletta di copertura, compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale, o la formazione di spazi attrezzati, per un massimo di cm. 30, solo nel caso di accordo tra le proprietà confinanti, da siglare con atto registrato e trascritto o con costruzione in contemporanea. In tal caso sarà consentita la realizzazione del muretto di recinzione fino ad una altezza massima di cm. 80 dal piano di spiccato oltre alla sovrastante barriere con altezza massima di mt. 1.00 per un totale di mt. 1.80;
  - nelle aree oltre la fascia di distacco dai confini per una altezza massima di mt. 1.00 dal piano di spiccato al punto più alto della soletta di copertura, oltre alla eventuale stesa di terreno di coltivo, o la formazione di spazi attrezzati, per un massimo di cm. 30.
- b) per i fabbricati residenziali, le superfici dei locali seminterrati, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, purché l'intradosso del 1° solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di mt. 1,50;
- c) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 25% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 25%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- d) i balconi, ancorché chiusi su due o tre lati;
- e) le superfici dei sottotetti che soddisfino entrambe le seguenti condizioni:
- abbiano un'altezza media ponderale non superiore a m 2,55, altezza da calcolarsi quale rapporto tra il volume (definito all'intradosso del solaio di copertura) e la relativa superficie (considerata al netto dei muri perimetrali);
  - abbiano un'altezza all'intradosso del colmo di copertura non superiore a m 3,50.

Qualora l'altezza media ponderale come sopra definita dovesse essere non inferiore a m 1,80, il sottotetto dovrà comunque essere assoggettato al versamento dei contributi afferenti il rilascio del permesso di costruire.

Per i fabbricati esistenti e per quelli in costruzione, compresi quelli ricadenti entro il perimetro dei Piani Attuativi già convenzionati, assentiti in forza di Permessi di Costruire rilasciati o di DIA divenute efficaci alla data di approvazione definitiva del PGT da parte

## Disciplina generale e degli interventi

del Consiglio Comunale e di eventuali successive varianti prima della fine dei lavori, non rientrano nel calcolo della Src i sottotetti e ogni spazio del sottotetto delimitato, esistenti o realizzati in forza dei sopra citati titoli abilitativi, nel caso in cui l'altezza media ponderale interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, sia inferiore a mt. 2,70 e la destinazione sia per spazi accessori (nel conteggio dell'altezza media ponderale sono comprese le travi, i pilastri interni ai locali e gli spazi ricavati con controsoffitti o altri artifici introdotti per abbassare la media).

- f) le scale aperte, i vani scala ed ascensori condominiali a servizio di almeno due o più livelli fuori terra (compreso il piano terra), gli atri d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi;
- g) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- h) per i fabbricati residenziali, esistenti alla data di adozione della variante "A" al P.R.G. (12/11/2001), le superfici preesistenti dell'eventuale piano terreno o seminterrato della costruzione se adibite esclusivamente a portico, cantine, autorimesse a servizio dell'edificio e a servizi tecnologici, purché l'intradosso del primo solaio fuori terra non superi la quota di spiccatto di marciapiede di m. 2,40.
- i) Autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, con altezza utile interna massima di m. 2,60, con superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare, per un massimo di n. 4 autorimesse.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili sono ai soli effetti del computo di cui alla presente norma considerati come superfici residenziali.

Qualora vengano realizzati locali con altezza utile superiore a mt. 4,00, nel computo della Src dovrà essere considerata la superficie del locale maggiorata del 100%; nel caso il solaio fosse inclinato l'altezza viene misurata nel punto medio.

#### **4) S.I.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive**

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati destinati a parcheggio;
- b. le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati o sulle coperture degli edifici;
- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. gli aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### **4.1 ) S.V Superficie di Vendita**

Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).



**5) Ss Superficie di standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari**

Per superficie di standards urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire allo interno dell'area soggetta a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

**6) Q Rapporto massimo di copertura**

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

Esso viene espresso in percento (%).

**7) RU Rapporto d'utilizzazione**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in mq./mq.

Nel caso di Piani Attuativi in ambiti di trasformazione è il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie territoriale.

**8) Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00, per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.

Per il calcolo del volume necessario alla determinazione degli oneri di urbanizzazione dovrà essere considerata l'altezza reale, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura delle superfici considerate nel calcolo della superficie residenziale complessiva.

Fino alla scadenza dei termini convenzionali, per tutti gli ambiti con Piani Attuativi in corso, la volumetria di ogni fabbricato sarà determinata moltiplicando la SRC per l'altezza reale misurata dal piano di spiccato, o dal piano di calpestio se posto a quota inferiore rispetto al piano di spiccato, fino all'intradosso del solaio di copertura dei locali che rientrano nel calcolo della SRC.

**9) H max - Altezza massima della costruzione**

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste.

Essa viene espressa in metri (m).

Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza viene misurata dal piano di spiccato (quota 0.00) fino alla quota più alta fra le seguenti:

- a) l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana, indipendentemente dal tipo di gronda;

## Disciplina generale e degli interventi

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote:

- b) imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- c) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- d) l'intradosso del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella dell'ambito;

Qualora sulle coperture dei fabbricati ad uso produttivo vi sia la necessità di posizionare impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a mt. 2,00 rispetto al piano superiore della copertura.

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

**10) P max - Pendenza massima**

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

**11) De - Distacco tra costruzioni**

Per distacco tra costruzioni s'intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

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

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di mt. 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di mt. 7,00, se il collegamento è eseguito con strutture che rientrano nel conteggio della superficie coperta.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m. 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1.444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

## Disciplina generale e degli interventi

- La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, propri o d'altra proprietà, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a mt. 3.00, viene prescritta in mt. 4.00.

Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di mt. 3.00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di mt. 5.00.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

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

- m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del P.G.T.

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

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

## 12) Dc - Distacco dai confini

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

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m. 5.00.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

### 13) **Ds - Distacco stradale**

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

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Il distacco De, Dc e Ds è sempre misurato a squadra e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

### 14) **Piano di spiccato**

1) Per piano di spiccato (quota 0.00) di una costruzione s'intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di mt. 10.00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato;
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt. 10.00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno sia inclinato la quota del piano di spiccato, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- c) Nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt 10,00 dal ciglio stradale, nei Piani Attuativi già approvati, il piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto, riferita alla mezzeria del fabbricato.

**Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta**

- 1) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, ad esclusione di quelle inserite nell'"ambito di valorizzazione dei tessuti storici", valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
- 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - – turistico/ricettivo , di somministrazione e commerciale di vicinato;
  - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89 , per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
  - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);
  - Nel caso di nuove attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è previsto il reperimento di aree a parcheggio a servizio dell'attività per l'esercizio della stessa , che si aggiungono ai precedenti standards di parcheggio previsti per il fabbricato ; tali parcheggi aggiuntivi ,soggetti ad atto unilaterale di asservimento all'attività , sono pari al 100% della s. l. p e dovranno essere reperiti entro una distanza di metri 150 dal pubblico esercizio, o monetizzati nel limite massimo del 75%, nel caso di edificio esistente, e del 50%, nel caso di nuova costruzione, della dotazione complessivamente richiesta laddove consentito al punto c) .
- b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
- c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento; per le nuove attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la monetizzazione dei parcheggi integrativi potrà essere ammessa nei limiti di cui al 4° periodo della precedente lettera a);
- d) prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

- 2) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole, in caso di attività commerciali e o terziarie valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
    - Attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso adibite alla vendita di beni materiali 100% della S.l.p. di nuova formazione;
    - Attività direzionali e/o terziarie e/o fornitori di servizi in genere compreso quelli di intrattenimento, nonché le attività di somministrazione 100% della S.l.p. di nuova formazione.
    - Nel caso di nuove attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è previsto il reperimento di aree a parcheggio a servizio dell'attività per l'esercizio della stessa , che si aggiungono ai precedenti standards di parcheggio previsti per il fabbricato ; tali parcheggi aggiuntivi ,soggetti ad atto unilaterale di asservimento all'attività , sono pari al 100% della s. l. p e dovranno essere reperiti entro una distanza di metri 150 dal pubblico esercizio, o monetizzati laddove consentito
  - b) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
  - c) Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura del 100%.

## Art. 7 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.
- Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq. 50,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq. 50,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m. 2,50 x 5,00.
- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3.00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo d'aree destinate a verde e a parcheggio pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

**Art. 8 Lotti liberi**

- 1) Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente del Permesso di Costruire o DIA o SCIA e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate.
- 2) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

**Art. 9 Lotti di pertinenza**

- 1) Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- 2) La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

**Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)**

- 1) Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediati o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$$\text{S.r.c. (mq.) su 50 (mq./Ab) ovvero V. (mc.) su 150 (mc/Ab)}$$

- 2) Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

**Art. 11 Destinazioni d'uso**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e le Denunce/ Segnalazioni di Inizio Attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure

parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio Attività.

- 4) Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

#### **Art. 12 – Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal decreto regionale “DDG12678 del 21 dicembre 2011 Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” ed eventuali s.m.i., alle quali il presente regolamento rinvia quale parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati



**TITOLO III****PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI****Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI****Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto**

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.
- 1b) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.
- 2) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 3) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria delle Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) Per quanto concerne i nuovi fabbricati posti all'esterno del "centro abitato", in fregio alla Strada Statale Cremasca, la distanza minima da rispettare è di mt. 20.00, misurata dal limite di zona edificabile previsto sulla tavola di Piano.

- 8) In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
  - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni
  - c) laterali nella strada;
  - d) i percorsi pedonali e ciclabili;
  - e) piantumazioni e sistemazioni a verde;
  - f) i parcheggi pubblici e privati;
  - g) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
  - h) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
  - i) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
  - j) le destinazioni superficiali pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni;
  - k) Le attrezzature di servizio alla viabilità solo negli ambiti individuati dall'art. 42 delle presenti norme.
- 9) Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati, alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio. Per tali interventi viene concessa la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.
- 10) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 11) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 13) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

**Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico**

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

**Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni**

- 1) Il P.G.T. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 13 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, salvo quanto disposto allo art. 13.
- 3) Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..
- 4) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 5) Le aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea limite di rispetto cimiteriale, salvo diversa specifica destinazione d'uso ammessa, sono soggette a impianto arboreo, alla rotazione e rinnovo delle colture.
- 6) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, esclusi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- mt. 1.50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di mt. 1.50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;

## Disciplina generale e degli interventi

- mt. 5.00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- mt. 3.00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni;
- mt. 10.00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

All'interno degli ambiti urbanizzati, qualora esistano degli allineamenti precostituiti, le recinzioni in fregio ai corsi d'acqua, non individuati nel Reticolo Idrico, potranno essere realizzate in prosecuzione di quelle esistenti.

- 7) Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche (integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'interno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10.00 dal pozzo. Tale distanza non si applica alle sonde geotermiche e ai pozzi per derivazione di acqua ad uso impianto di scambio termico o comunque per alimentare impianti che utilizzano fonti rinnovabili. Tutti i pozzi dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di due metri dal confine, prescritta dall'art. 889 del Codice Civile.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

- 8) Canale sotterraneo della derivazione a scopo irriguo dal fiume Adda

Il tracciato riportato nella planimetria di Piano delle Regole ha valore indicativo:

- sono fissate fasce di protezione di mt. 20,00; tali fasce sono identificabili al disopra e al disotto del suolo, ma possono essere computate ai fini edificatori delle aree limitrofe secondo le specifiche destinazioni d'uso dell'ambito di appartenenza
- potranno essere realizzati interventi edilizi in deroga alla distanza di cui sopra, previo benessere dell'ente proprietario del canale.

**Art. 15bis Fasce di rispetto dagli elettrodotti**

Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalla Società Terna che gestisce gli elettrodotti:

- linea L01 – L02, tratto 118 – 132, tensione 220 kV, palificazione doppia, dpa 21m (posta a sud);
- linea 643, tratto 035 – 040, tensione 132 kV, palificazione semplice, dpa 19m (posta a nord).

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto.

## Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI

### Art. 16 Costruzioni da demolire

- 1) Sono soggette a demolizione le costruzioni:
  - 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 tali costruzioni ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
  - destinate ad attività industriali ed artigianali ricadenti in ambiti in cui è previsto l'intervento di ristrutturazione residenziale o di variazione di destinazione d'uso. La acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene per iniziativa dello attuatore della operazione urbanistica.
  - destinate a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.G.T. destina a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico; l'acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.
- 2) Nelle more di attuazione delle previsioni del P.G.T. sulle costruzioni di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione, fatte salve le prescrizioni specifiche dell'ambito.
- 3) Negli ambiti di espansione e negli ambiti di ristrutturazione la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.

### Art. 17 Costruzioni lungo le strade

Le costruzioni ricadenti entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade sono consolidate allo stato di fatto e su di esse sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

### Art. 18 Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente

- 1) Nel territorio comunale il P.G.T. individua e rappresenta con apposito segno grafico quegli immobili che, singolarmente o perché riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello di interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, una testimonianza documentaria culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'habitat, e dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.
- 2) Per gli immobili così individuati e rappresentati sono ammesse le opere tese al riuso dell'immobile con destinazioni che comunque siano armonicamente assorbite dall'involucro spaziale e dalle destinazioni d'uso originarie, compatibili con le destinazioni dell'ambito territoriale in cui ricadono nel rispetto del decreto legislativo n. 42/2004.
- 3) In relazione al Codice dei Beni Culturali Dlgs n° 42/2004 in particolare l'articolo 52, con riferimento alle aree pubbliche contermini ai complessi monumentali e agli altri immobili del demanio culturale interessati da flussi turistici particolarmente rilevanti, potranno essere

## Disciplina generale e degli interventi

adottate apposite determinazioni da parte dell'amministrazione comunale sulla base di correlate direttive emanate dalle direzioni regionali del Ministero per i Beni e le attività culturali nonché dalla Soprintendenza territorialmente competente, volte a vietare gli usi da ritenere non compatibili con le specifiche esigenze di tutela e di valorizzazione. In tale prospettiva, è da ritenere che tra tali usi non ammessi possano rientrare a pieno titolo, sulla base delle valutazioni da rendere caso per caso, sia le forme di uso pubblico non soggette a concessione di uso individuale (come le attività ambulanti senza posteggio), sia, ove se ne riscontri la necessità, l'uso individuale delle aree pubbliche di pregio a seguito del rilascio di concessioni di posteggio o di occupazione di suolo pubblico

## TITOLO IV

### **DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

##### **Art. 19 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
  - a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea in cui l'area o l'edificio è incluso;
  - b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
  - c) Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
  - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
  - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati;
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.



## Disciplina generale e degli interventi

- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.
- 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
  - b) le sedi di circoli, enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
  - c) attività turistico – ricettive , attività terziarie e attività di somministrazione di alimenti e bevande tipologia unica ;
  - d) Magazzini e depositi , autorimesse a servizio di attività di noleggio con e senza conducente .con S.I.p. massima di mq. 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
  - e) le attività economiche svolte in forma artigianale produttive di un servizio che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni; per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti urbanizzati, con esclusione dell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici", con tipologia costruttiva estranea alle caratteristiche degli edifici di civile abitazione, è consentito l'utilizzo, oltre che per le attività svolte in forma artigianale di servizio, anche per attività artigianali produttive di un bene, che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terra; in quest'ultimo caso dovrà essere obbligatorio il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio così come previsto dall'art. 6).
- Per i piani interrati e seminterrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo. In particolare modo l'uso a scopo lavorativo dei locali seminterrati e sotterranei, in presenza di lavoratori dipendenti, dovrà essere svolto nel rispetto dell'art. 65 del D.Lgs 81/08 comma 2, come previsto dall'art. 3.6.5. del Regolamento Locale di Igiene.
- f) le autorimesse interrate e pubbliche;
  - g) le attività commerciali di vicinato, di media struttura come previsto dalla legge regionale n° 6/2010 e dal dlgs n° 59/2010 come modificato dal dlgs n° 147/2012 e i centri commerciali nei limiti stabili per le medie strutture di vendita così specificate:
    - 1. esercizi di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq. 150;
    - 2. medie strutture di vendita limitatamente ai Piani Attuativi convenzionati, di cui al successivo art. 33

- 9) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 8 vengono stabiliti i seguenti limiti:

S.r.c. max: 50% della S.r.c. del fabbricato con limite del 30% per attività commerciali

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

- 10) Usi vietati

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie produttive di beni ;
- le attività svolte in forma artigianale produttive di beni , con esclusione di quanto previsto dall'art.19 comma 8 lettera e), per i fabbricati esistenti estranei alla tipologia residenziale;
- le attività artigianali, con esclusione di quanto previsto dall'art.19 comma 8 lettera e), per i fabbricati esistenti estranei alla tipologia residenziale;
- le stalle;
- i macelli;
- locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, ambienti dedicati al gioco , negozi di gioco , disciplinati dal TULPS R.D n° 773/1931 e dal decreto Ministero Economia e Finanze n. 30011 del 29 luglio 2011;
- tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

- 11) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, su pali multi utenze, secondo quanto fissato dall'art. 64 delle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio e il consumo di territorio.

- 12) Nelle zone residenziali esistenti gli impianti dello artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale dovrà promuovere tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni ambiti previsti dal P.G.T..

- 13) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie

## Disciplina generale e degli interventi

e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

- 14) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
- 15) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.
- 16) Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni.

In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

- 17) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.
- 18) E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
- 19) In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione d'opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività/ segnalazione, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia/ segnalazione di inizio attività.
- 20) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 21) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 22) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 23) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di

## Disciplina generale e degli interventi

destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.

- 24) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.C.I..
- 25) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
  - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia/ segnalazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 20 delle presenti norme.
- 26) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo art. 20.
- In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali nonché per l'efficacia della segnalazioni di inizio attività ricevute e/o delle autorizzazioni commerciali rilasciate.
- 27) La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
  - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
- 28) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 29) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.
- 30) Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla A.S.L.. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme, vale quanto previsto dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

**31) Costruzioni accessorie**

In tutto il territorio comunale sono vietate le costruzioni accessorie, di qualsiasi destinazione d'uso, eseguite fuori terra, non comprese nella costruzione principale, ad eccezione di quanto segue:

Per le costruzioni esistenti alla data del 21.05.1999 (approvazione Regionale del P.R.G.) incluse nel tessuto urbano consolidato per insediamenti residenziali del Piano delle Regole del P.G.T., ad esclusione degli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, nell'area di pertinenza delle stesse alla medesima data, è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, ad uso autorimessa, anche interamente fuori terra, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) La superficie coperta complessiva non può superare il 10% dell'area libera del lotto;
- 2) La superficie lorda dell'autorimessa, non può essere superiore a mq. 25,00 per ogni appartamento del fabbricato pertinente;
- 3) Non possono essere realizzate sul confine verso strada e debbono rispettare da questo la distanza come una qualsiasi altra costruzione;
- 4) Possono essere realizzate sul confine in aderenza a fabbricati già esistenti, o nel caso il confine risulti essere libero o parzialmente libero, lo sviluppo lungo il confine non può superare 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui prospetta;
- 5) L'altezza dalla quota del piano naturale di campagna all'intradosso del solaio di copertura non può essere superiore a mt. 2,60; nel caso di copertura a falda l'altezza dal piano di spiccato all'imposta esterna di gronda non può superare i mt. 2,20 e l'altezza interna in colmo non può superare i mt. 3,00;
- 6) Le distanze dai confini privati debbono essere di mt. 0,00 nel caso di cui al punto 4) o mt. 5,00;
- 7) La distanza dalle costruzioni esistenti di pertinenza sul medesimo lotto deve essere o mt. 0,00 o mt. 2,50;
- 8) La distanza dalle costruzioni non di pertinenza dovrà essere minimo di mt. 5,00.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è altresì ammessa la possibilità di collocare manufatti costituenti arredi esterni, gazebi, pergolati, serre per orti e per piante ornamentali, manufatti per ricovero attrezzi nel rispetto delle seguenti indicazioni:

Il pergolato, il gazebo, la serra per orti e per piante ornamentali nonché i manufatti per il ricovero degli attrezzi sono costituiti da una struttura leggera costituita da elementi astiformi in legno, metallo o ghisa, (tra di loro assemblati in modo da consentirne la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione), posata su spazi lastricati o destinati a giardino di stretta pertinenza della unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso del punto più alto della copertura di ml. 2,50 (m 3,00 per i soli pergolati); non trattandosi di costruzioni edilizie a tutti gli effetti di legge i medesimi non costituiscono superficie coperta, s.r.c. e/o volume e potranno essere collocati a distanza non inferiore di m 1,50 dal confine;

Il pergolato ed il gazebo sono strutture completamente aperte.

Il gazebo, può tuttavia essere coperto con vetro, tela, stuoie in canna o bambù, legno o similari.

La serra per la coltivazione dell'orto o per piante ornamentali può avere copertura e chiusure in vetro o policarbonato.

Consistenza massima (proiezione orizzontale) per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza:

- .. Pergolato mq 15,00;
- .. Gazebo mq 15,00;

## Disciplina generale e degli interventi

- .. Serra mq 6,00;
- .. Manufatti per ricovero attrezzi mq 6,00.

In quanto elementi di arredo da giardino, non possono avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.

I barbecue in area esterna dovranno essere costruiti ad una distanza minima da tutte le aperture dei locali circostanti (distanza minima = 8 m), dovendo comunque preferire manufatti appoggiati all'edificio e dotati di apposita canna fumaria sfociante oltre il tetto, analogamente ad un caminetto.

**Art. 20 Titolo edilizio convenzionato**

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Il titolo edilizio convenzionato potrà inoltre essere ammesso per gli interventi riguardanti gli ambiti di cui all'art. 27 delle vigenti norme.
- 2) Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:
  - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi del precedenti artt. 6 – 19, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
  - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
  - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
  - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
  - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.

- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

#### **Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali**

- 1) Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni area avente destinazione d'uso commerciale.
- 2) Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq.)
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500

- 3) Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale di vendita al dettaglio è circoscritta,



## Disciplina generale e degli interventi

separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui ; in caso di vendita congiunta nel medesimo locali di prodotti al dettaglio e prodotti all'ingrosso, la disciplina relativa applicabile all'intera attività è quella risultante dall'inquadramento dopo aver effettuato la somma delle superfici di vendita al dettaglio ed all'ingrosso .

- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale , essendo il suddetto frutto dell'aggregazione di più medie strutture tra di loro, o di medie strutture e grandi strutture, o ancora di esercizi di vicinato e medie strutture , si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle singole strutture che compongono il centro commerciale
- 6) Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della S.I.p., ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1500 mq., e di 1/4 della se questa è superiore a tale limite.  
In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.  
Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la S.I.p. a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita a alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.
- 7) E' consentito l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio nei medesimi locali ; tuttavia in tali casi la disciplina specifica commerciale applicabile è quella vigente e relativa all'intera superficie di vendita risultante dalla sommatoria delle superfici

**Art. 22 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali**

- 1) Gli insediamenti commerciali di media e grande struttura sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale specifica, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti e dal precedente articolo 21 .
- 2) Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
- 3) Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura, sono vietati su tutto il territorio comunale; il P.G.T., all'art.23 delle presenti norme, definisce altresì gli ambiti nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.(Medie Strutture di Vendita).
- 4) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di standard di cui all'art. 6.
- 5) Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale nei limiti di cui al successivo art. 23.
- 6) Le strutture di vendita, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza e potranno ampliarsi fino al raggiungimento dei limiti massimi di superficie di vendita espressi in tabella di cui all'articolo 21. Resta in ogni caso fermo l'obbligo di adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.

**Art. 23 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole**

- 1) Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali quindi in aggregazione tra di loro e con medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
- 2) Per tutti gli ambiti residenziali sottoposti alla disciplina del Piano delle Regole sono ammesse "medie strutture di vendita" solo nei limiti previsti da piani attuativi già convenzionati (P.A.15, P.R.4).
- 3) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono concessi ampliamenti della superficie di vendita entro i limiti previsti dall'art 22 comma 7.
- 4) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante "Permesso di Costruire convenzionato" e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.

**Art. 24 Correlazione dei procedimenti**

- 1) Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.
- 2) Nei casi in cui per l'apertura di esercizi di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/2005.
- 3) Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/2005.
- 4) Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del Permesso di Costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
- 5) Ai sensi della normativa sullo Sportello unico, DPR n°447/98, viene rilasciato un atto unico con valenza commerciale e di permesso di costruire, oppure i due provvedimenti devono essere rilasciati contestualmente dai responsabili dei due uffici; in ogni caso il permesso di costruire deve essere preceduto dal rilascio dell'autorizzazione commerciale.
- 6) Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/2005 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 8/2121 del 15 marzo 2006.
- 7) Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
- 8) Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

**Art. 25 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali**

- 1) Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standard dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 6 da applicarsi in rapporto alla S.l.p. delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
- 2) Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari) ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio si assume la superficie di vendita come definita dal comma 6 dell'art. 21.
- 3) I centri di telefonia in sede fissa dovranno essere collocati nell'ambito produttivo Atp2.
- 4) L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dell'art. 6, salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.
- 5) A insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale della dotazione dovuta.
- 6) Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del P.G.T., la realizzazione d'efficaci soluzioni d'accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fruibilità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- 7) I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.
- 8) Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi d'interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

## Art. 26 Suddivisione del territorio

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:

Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici

Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie – pluripiano disomogenee

Ambiti caratterizzati da presenza di giardini privati

Ambiti parzialmente urbanizzati

Ambito liberi a volumetria determinata

Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piani di zona previgenti

Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in attuazione

Ambiti soggetti alle previsioni di piani di recupero in attuazione

Ambito soggetto alle previsioni di Programma Integrato di Intervento in attuazione

Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione industriale e artigianale

Ambiti produttivi confermati allo stato di fatto o a superficie coperta determinata

Ambito per attività produttive soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in attuazione

Ambito produttivo di ristrutturazione e/o sostituzione soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in attuazione

Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità

Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione

Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente

Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione per attività produttive, commerciali, direzionali e terziarie

Ambito per attività commerciale soggetto alle previsioni di Piano di Recupero in attuazione

Ambito per attività miste produttive, commerciali e terziarie soggetto alle previsioni di Piano Attuativo Vigente

Ambiti per attività turistico - ricettive e di pubblico spettacolo e trattenimento

Ambito per attività produttive, soggetto alle previsioni di Programma Integrato d'Intervento

Ambito per attività agricola di carattere non strategico

Ambiti agricoli di valore strategico

Ambito di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica

Ambiti di elevato valore naturalistico paesistico

Ambiti soggetti ad interventi di riforestazione

Ambito di Parco Regionale del Serio

Ambito destinato alla fruizione ricreativa

## Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Art. 27 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici”

La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

*La concertazione quale strumento di governo volto al recupero, conservazione e valorizzazione del centro storico.*

Le indicazioni di cui al presente articolo sono da intendersi prescrittive nel caso di interventi edilizi diretti (DIA, SCIA, Permesso di costruire. E' fatta facoltà da parte del Consiglio Comunale, in un'unica seduta, ammettere il ricorso alla procedura che segue quale alternativa alla proposta di piano di recupero.

Qualora l'intervento venga proposto con lo strumento del permesso di costruire convenzionato il relativo progetto dovrà analiticamente argomentare gli aspetti di coerenza con gli indirizzi di seguito riportati, specificando in particolare modo le ragioni per le quali si ritiene di dovere proporre soluzioni diverse da quelle indicate. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia.

### Destinazione d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite. Tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con la categoria di intervento prescritta dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell'impianto.

- 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- a) residenza e suoi accessori
- b) commercio e direzionalità;
- c) artigianato di produzione e servizio;
- d) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- e) edifici disponibili;
- f) box e garage privati.

Tali categorie si definiscono come segue:

- a) Residenza e suoi accessori

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non

## Disciplina generale e degli interventi

siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

b) Commercio e direzionalità

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931.

c) Artigianato di produzione e servizio

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività artigianali di produzione e servizio con superficie utile di pavimento non superiore a mq 200 purché obbediscano ai seguenti requisiti:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;
- non trasmettano all'esterno calore molesto;
- non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 50 decibel A;
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di produzione e servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività artigianali.

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, non potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento in misura superiore al 20% dell'esistente.

d) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche.

e) Destinazione disponibile

In tale categoria sono compresi gli edifici che, per la particolarità dei loro caratteri tipologici, possono essere destinati indifferentemente a una o più delle funzioni elencate nelle categorie a, b, c, d, senza che ciò implichi contraddizioni con la categoria d'intervento loro attribuita dal Piano.

f) Box e garage privati

In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di

introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada.

- 3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo.  
Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.
- 4) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.
- 5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalla "Scheda dei tessuti Storici" per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.
- 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.
- 9) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui all'art. 19 punto 8 lettera b, c, g punto 1, deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 10) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 9, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 11) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 19 punto 8 lettere d), e), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 20% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 12) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto 11, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

## Disciplina generale e degli interventi

13) Nei Piani di recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art.19 punto 8 lettera a, b, c, g punto1, deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie a standard pari al 75% delle superfici lorde di pavimento.

14) Conferma dei Piani di Recupero vigenti

Nell'ambito dei tessuti storici sono individuati i perimetri dei piani di recupero vigenti e in fase di attuazione, il P.G.T. conferma tali piani in tutte le indicazioni grafiche e in tutte le norme di attuazione degli stessi riportate nei loro elaborati costitutivi.

15) Densità Edilizia

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Nel caso d'interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 55,00 calpestabili, tranne una ogni cinque, o frazione di cinque, che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

16) Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle "schede del Centro storico" e del "grado di intervento" prescritto, nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5.00 dai confini di proprietà e di mt. 10.00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt. 10.00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.



## Disciplina generale e degli interventi

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

### 17) Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto, all'ufficio tecnico comunale, il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c) eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrato in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

## **Tipi architettonici**

### 1) Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;

## Disciplina generale e degli interventi

- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

## 2) Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

I porticati e/o loggiati per cui non è consentito il loro tamponamento sono indicati nelle schede di "rilevazione fabbricati" e pertanto non sono ammesse chiusure di qualsiasi genere.

Per tutti gli altri casi sono ammessi interventi di tamponamento realizzati in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto: serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti, è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

## 3) Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente previsti dalle "prescrizioni di progetto" della scheda relativa all'unità edilizia riportata.

I ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, devono essere conservati, a meno che non sia disposto in modo diverso dalle "prescrizioni di progetto" sopra richiamate. I completamenti di ballatoi esistenti, sono consentiti nei casi previsti dalle "prescrizioni di progetto" della scheda relativa all'unità edilizia.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra riprendendo le tipologie tradizionali in edifici costruiti o rifatti nel corso dell'ottocento o di questo secolo, o realizzati in legno, riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine rustica e in tutti i casi in cui tale tipologia costruttiva risulti maggiormente idonea e coerente; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

## 4) Scale

Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A e B secondo le indicazioni del P.G.T. la o le scale esistenti dovranno essere conservate nel vano in cui sono ubicate attualmente, a meno che non venga esplicitamente disposto in modo diverso dalle "prescrizioni di progetto" della scheda relativa all'unità edilizia.

Negli edifici soggetti alle medesime categorie d'intervento, è consentito il rifacimento delle scale prive di particolari pregi architettonici e decorativi, conservandone l'ubicazione, nel caso in cui sussistano in modo dimostrato situazioni di degrado e di insufficienza statica non

altrimenti sanabili.

Il rifacimento dovrà avvenire valendosi di strutture portanti anche in calcestruzzo purché il rivestimento sia in pietra naturale o legno.

Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" di tipo C o ad intervento di "ristrutturazione edilizia", è consentita la realizzazione di nuove scale, in aggiunta o in sostituzione di quelle esistenti, qualora ciò non venga esplicitamente negato dalle "prescrizioni di progetto" della scheda relativa all'unità edilizia.

#### 5) Scale comprese nello spazio dei porticati e dei loggiati o altrimenti poste all'aperto.

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

#### 6) Scale interne di collegamento delle unità immobiliari

Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" di tipo C o ad intervento di "ristrutturazione edilizia" o ad intervento di "demolizione con ricostruzione", è consentita, la realizzazione di unità immobiliari organizzate su più piani; in tal caso è anche consentita, ove non vi siano scale esistenti utilizzabili, la realizzazione di nuove scale interne alle unità immobiliari, per collegare gli ambienti dei diversi piani.

#### 7) Superamento delle barriere architettoniche

In ottemperanza al dettato della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nel caso in cui riguardino interi edifici, devono prevedere accorgimenti tecnici atti a garantire il superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A, B e C, è opportuna l'applicazione di tali accorgimenti, purché essi non comportino alterazioni dei caratteri architettonici e artistici degli edifici, siano compatibili con il loro impianto e diano luogo a soluzioni coerenti.

La realizzazione di ascensori e montacarichi in edifici esistenti dovrà avvenire nell'ambito di un progetto che riguardi l'intera unità edilizia, rispettando le prescrizioni relative alle categorie di intervento previste dal P.G.T. e senza alterare in nessun caso il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o la ristrutturazione di una scala, considerata priva di valore tipologico e/o architettonico, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scale divenuto libero o all'interno della tromba preesistente o ricavata tra le rampe.

## 8) Altezza dei vani

Per gli edifici soggetti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A e B, l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per gli edifici soggetti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo B, è fatta salva la possibilità di spostare le quote degli orizzontamenti, alle condizioni e nei limiti previsti dalla categoria d'intervento, purché lo spostamento non arrechi alterazioni ai fronti esterni e interni dell'edificio.

Per gli edifici soggetti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo C, è ammessa la traslazione dei solai privi di elementi di pregio, purché essa non arrechi alterazioni ai fronti esterni e interni dell'edificio e a condizione che i vani abitabili non risultino di altezza netta inferiore a m. 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso dell'orditura secondaria del solaio, o dal pavimento all'eventuale soffitto o contro soffitto.

## 9) Abitabilità dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005: non è consentita la modifica della falda per rientrare nei parametri delle norme vigenti.
- b) **finestrature**: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente;
- c) **superfici finestate**: presenza di superfici finestate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

Le nuove aperture necessarie al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari dovranno essere ricavate nel profilo delle falde e ad esse complanari, escludendo in qualsiasi caso la formazione di abbaini;

## 10) Andamento delle coperture

Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, salvo che nei casi espressamente indicati dal P.G.T.; tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A,B,C è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dalle "prescrizioni di progetto".

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "ristrutturazione edilizia" è prevista la conservazione delle coperture a falde inclinate superstiti, quali elementi rilevanti della configurazione dei corpi edilizi oggetto dell'intervento, salvo che sia diversamente disposto dalle "prescrizioni di intervento".

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate, a meno che sia diversamente disposto dalle "prescrizioni di intervento".

## 11) Fronti esterni degli edifici: Disegno d'insieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate del centro storico è oggetto di tutela del Piano; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dalla loro categoria. In particolare:

## Disciplina generale e degli interventi

- a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- b) le facciate verso strada che guardano a settentrione e le parti di facciata che corrispondono ai piani terreni devono conservare caratteri di chiusura e avere aperture dimensionalmente limitate;
- c) qualora non espressamente vietato nelle "prescrizioni di progetto" per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- d) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- e) le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in porte-finestre, ove ciò corrisponde a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
- f) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

## 12) Fronti esterni degli edifici: Interventi di riassetto

Negli edifici nel "Tessuto Storico" del P.G.T., tutti gli interventi inerenti al riassetto dei fronti esterni verso strade, piazze, vicoli o cortili sono soggetti a titolo abilitativo.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere effettuato un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori esistenti.

In base a tale analisi saranno formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.

Gli interventi dovranno comunque ottemperare a quanto prescritto dai successivi articoli.

## 13) Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A, B e C, dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

## 14) Conservazione delle antiche murature

In linea di principio, gli interventi sugli edifici dovranno privilegiare la conservazione delle murature antiche o di carattere storico, sia esterne che interne.

Tale norma vale anche quando la loro conservazione non sia espressamente indicata nelle tavole di Piano.

Si dovrà dunque:

## Disciplina generale e degli interventi

- a) limitare allo stretto indispensabile e a necessità comprovate la modificazione delle aperture, in ogni caso tenendo in conto l'equilibrio formale e statico delle pareti;
- b) evitare di manomettere le murature, e dunque procedere nel modo il meno distruttivo possibile, ogni qualvolta debbano essere inseriti o rinnovati gli impianti tecnologici, sia ricercando, se indispensabile, i punti più semplici per l'attraversamento delle pareti, sia optando per impianti non disposti sottotraccia, ma lasciati esterni.

## 15) Murature in ciottoli di fiume lasciati a vista

Le murature in ciottoli di fiume lasciati a vista, tipiche dei Centri Storici di Ugnano, devono in linea di principio essere conservate.

Ove dette murature siano state modificate da aggiunte, sostituzioni, mutamenti di aperture ecc., che abbiano comportato l'inserimento di materiali estranei (pietre di diversa conformazione, laterizi, cemento ecc.), ed ove esse presentino rilevanti discontinuità di materiali, dovrà essere valutato caso per caso:

- a) se ripristinare le pareti non più in ciottoli con nuovi tratti di muratura in ciottoli di fiume, realizzati secondo le antiche tecniche;
- b) se intonacare l'intera parete, ove si giudichi che essa presenta struttura troppo differenziata e nell'insieme poco coerente.

## 16) Intonaci di facciata

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

Nel caso si debba procedere con intonaco misto o colorato, è consigliabile riprendere le antiche proporzioni, che prescrivono una parte di legante (grassello di calce spenta) per tre di inerte (sabbia, polvere di marmo, cocchiopesto, terre naturali).

In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere prodotta un'analitica relazione, corredata da documentazione fotografica, atta a rappresentare:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori.

In base a tale analisi saranno formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.

## 17) Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

## Disciplina generale e degli interventi

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagoma, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

## 18) Finiture delle facciate: Infissi

**Finestrature**

Gli infissi delle finestrature si distinguono in esterni (persiane e scuri d'altro tipo) ed interni (infissi vetrati).

Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere o in legno o in ferro verniciato; non possono essere in leghe leggere (in particolare alluminio) né in materiali plastici.

Doppi telai alle finestre sono consentiti solo se gli elementi esterni hanno forme e dimensioni uguali a quelle degli infissi preesistenti.

**Porte e portoni**

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

**Portoni delle autorimesse**

Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

**Vetrine**

Considerato il carattere tendenzialmente chiuso delle facciate verso strada degli edifici di Ugnano, e considerata la dimensione in genere limitata delle aperture dei piani terreni, in linea di principio verso strada non possono essere realizzate vetrine o mostre, specie se eccedenti la dimensione delle altre aperture.

Nel caso di nuovi esercizi commerciali, per i quali l'esistenza di vetrine sia considerata importante, va valutata la possibilità che esse siano realizzate, insieme agli ingressi, dal lato della corte o all'interno degli androni.

Nei casi in cui i fronti verso strada presentino particolari incoerenze ed elementi di contrasto con i caratteri dell'edilizia del centro Storico, e fatte salve le prescrizioni relative alle categorie

## Disciplina generale e degli interventi

di intervento, è ammessa la possibilità di realizzare mostre o vetrine, a condizione che le stesse abbiano dimensioni, forme e allineamenti compatibili con i caratteri dell'edilizia del centro Storico (esigenze di riordino complessivo dei fronti verso strada)

I materiali ammessi sono ferro e legno.

**Campanelli e citofoni**

L'installazione di apparecchiature legate agli ingressi, quali campanelli e citofoni, avverrà preferibilmente nella "spalla" interna al vano della porta: dovranno essere realizzati con materiali consoni all'immagine della città storica.

## 19) Finiture delle facciate: Grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali possono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata ; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali terminali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

## 20) Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.



## Disciplina generale e degli interventi

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

## 21) Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Per gli edifici sottoposti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo A, B, nel caso in cui la struttura portante delle falde di copertura debba essere sostituita, essa dovrà essere rifatta in legno, secondo le tipologie storiche e in conformità alle strutture che vengono sostituite.

Per gli edifici sottoposti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" di tipo C e di "ristrutturazione edilizia", nel caso in cui la struttura portante le falde di copertura debba essere sostituita, essa potrà essere rifatta con soluzioni costruttive difformi da quelle storiche e in particolare mediante solette inclinate in latero - cemento, fermo restando che la parte dello sporto del tetto in vista deve essere in legno.

In caso di coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 15, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

## 22) Destinazione d'uso degli edifici ai piani diversi

### **Definizioni**

#### **Piano terra degli edifici**

Le destinazioni ammesse al piano terra di ciascun edificio o parte di edificio, sono indicate nelle "Schede fabbricati".

#### **Piani superiori degli edifici**

I piani superiori degli edifici del Centro Storico hanno una priorità d'uso di tipo residenziale.

In ciascuna unità edilizia, la destinazione ad uffici e studi professionali è ammessa, purché la superficie utile di pavimento occupata non superi complessivamente il 30% di quella totale dell'edificio.

#### **Piani sotterranei degli edifici**

I piani sotterranei degli edifici sono destinati a funzioni accessorie o ausiliarie a quelle previste per i piani fuori terra.

La destinazione a garage nei sotterranei è consentita quando riguarda un intero cortile.

Le rampe dovranno essere in numero limitato in relazione ai disposti delle norme vigenti in materia di previsione incendi; non potranno essere realizzati muri in cemento armato a vista, e per quanto possibile, dovranno uniformarsi con il contesto.

## 23) Aree libere e spazi pubblici

**Pavimentazioni esterne**Aree stradali particolari

Si intendono per "aree stradali" quelle di vie, vicoli, piazze, pubblici passaggi ecc..

Alcune di tali aree, di particolare valore pubblico per la loro ubicazione e il loro significato, per il loro rapporto con i monumenti del paese, per la loro coincidenza con le porte e gli ingressi storici, sono soggette a particolare tutela.

Esse corrispondono alle località seguenti:

- a) La piazza centrale del paese (Piazza Martiri della Libertà);
- b) Il tratto di Via Rocca antistante il Castello;
- c) Verso nord, l'area dell'anello di circonvallazione retrostante il Castello e corrispondente all'incrocio di Viale Rimembranze con Via Mulino Vecchio;
- d) Verso est, l'area dell'anello di circonvallazione corrispondente all'imbocco di Via Matteotti, al suo incrocio con Viale Rimembranze e Via Papa Giovanni XXIII;
- e) Verso sud, l'area dell'anello di circonvallazione corrispondente all'incrocio di Via Montegrappa, Via Circonvallazione, Via Conti Albani, Via Piave, Via Papa Giovanni XXIII;
- f) Verso ovest, l'area dell'anello di circonvallazione antistante l'Ospedale Magri, all'incrocio della Via Ospedale con le Vie Montegrappa, Montello, Circonvallazione;
- g) Verso nord-ovest, l'area dell'anello di circonvallazione corrispondente all'imbocco di Via Rocca, al suo incrocio con Via Montello, Via Circonvallazione, Viale Rimembranze.

In detti spazi, sono ammesse solo pavimentazioni in lastre o masselli di pietra, in acciottolato (o "rizzata" in ciottoli di fiume).

**Scoli delle acque piovane**

Tutti i tipi di pavimentazioni esterne, ivi compresa la terra battuta, indipendentemente dal fatto che si trovino in aree di proprietà pubblica o privata, devono prevedere pendenze idonee a favorire il deflusso dell'acqua piovana.

**Tombini**

I tombini a filo dei pavimenti delle strade e delle corti possono essere in metallo o in pietra.

Non sono ammessi tombini in cemento.

**Aree private pavimentate**

Sono le corti e i cavedi che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio.

Salvo diversa indicazione del P.G.T., ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il mantenimento delle pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato e la pietra, o il loro ripristino nel caso siano stati sostituiti.

Non sono ammesse nelle aree private le pavimentazioni in battuto di cemento e in asfalto.

Sono ammesse le pavimentazioni seguenti:

- In lastre o masselli di pietra;
- In acciottolato (o "rizzata" in ciottoli di fiume);
- In terra battuta mescolata a calce, con appositi sistemi di scolo e drenaggio delle acque piovane

Sono inoltre ammesse, in casi particolari e per particolari esigenze, pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, purché siano di particolare pregio e coerenti col contesto dal punto di vista del disegno, del colore e della grana materia, e purché siano preventivamente approvati dalla Commissione Edilizia.

Non è consentito realizzare recinzioni all'interno delle coorti atte a delimitare le proprietà.

#### **Aree a verde privato (ad orto o a giardino)**

Sono le aree non pavimentate di proprietà privata, con superfici almeno in parte a orto e/o prato e/o giardino.

Per le aree a verde già esistenti è costituito vincolo di mantenimento, con le eventuali modifiche indicate dal P.G.T..

Per le aree a verde di nuova formazione, ove previste, è prescritto che vengano realizzate in conformità alle indicazioni del P.G.T..

#### **Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene**

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

#### **Interventi per progetto edilizio diretto**

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 20

#### **Possibilità Intervento Preventivo**

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge 457 /78, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

#### **Gradi d'intervento**

Nella tavola di Piano e nelle schede allegate sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento.

GRADO I
---------

**Edifici soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo**

In generale, con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo quelli 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 consentano destinazioni d'uso compatibili".

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere:

- riferiti ad edifici o parti di edifici di carattere monumentale o di particolare rilevanza pubblica (tipo A);
- riferiti ad edifici o parti di edifici di particolare pregio (tipo B);
- riferiti ad edifici o parte di edifici comuni, per i quali sia prescritta la conservazione di determinati caratteri od elementi (tipo C).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in ogni caso comportare aumenti di superfici, di volumi e di altezze preesistenti, a meno che essi non siano esplicitamente indicati e previsti dal Piano.

**Restauro e risanamento conservativo di Tipo A**

Si applica ad edifici o parti di edifici di carattere monumentale o particolare rilevanza pubblica, vincolati o non vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti. Per il loro significato nella compagine e nella storia del paese, essi devono essere conservati con criteri di grande rigore.

Nel centro storico di Ugnano sono ascritti a tale tipologia di intervento:

- l'insieme costituito dal Castello e dalla corte ad esso storicamente annessa;
- l'insieme costituito dalla Chiesa parrocchiale, dal campanile, dalla canonica;
- la Chiesa di S. Maria Addolorata;
- l'ex Chiesa di S. Giuseppe.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo di tipo A, è fatto esplicitamente obbligo di conservare o ripristinare:

l'impianto e l'organizzazione complessiva dell'edificio;

- tutte le strutture portanti, ad eccezione di quelle giunte a tal punto di degrado materiale da non potere, in modo evidente e dimostrato, che essere sostituite;
- le fronti esterne e interne;
- gli ambienti interni;
- gli spazi liberi annessi (corti, giardini, orti, ecc.);
- tutti gli elementi accessori, decorativi e artistici che siano parte della storia e dell'immagine dell'edificio; essi potranno essere sostituiti con altri il più possibile analoghi, solo nel caso in cui il degrado non ne consenta il recupero in modo evidente e dimostrato.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di tipo A, sono compatibili con:

## Disciplina generale e degli interventi

- opere di consolidamento delle strutture e dei singoli elementi, solo se necessari in modo evidente e dimostrato e purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di sostituzione di strutture verticali e orizzontali, esclusivamente nei casi in cui esse siano in condizioni di degrado tali da non poter essere, in modo evidente e dimostrato, altro che sostituite; le nuove strutture dovranno essere tipologicamente analoghe a quelle sostituite (in particolare, per ragioni di equilibrio statico e costruttivo, gli orizzontamenti e le strutture di copertura in legno potranno essere sostituiti solo da altri in legno); posizioni e quote delle nuove strutture non potranno variare rispetto a quelle preesistenti;
- opere di inserimento o adeguamento di impianti tecnologici necessari alla funzionalità e durata dell'edificio nel tempo, purché realizzate in modo coerente con l'impianto dell'edificio e intaccando o ledendo nella minor misura possibile le strutture e gli elementi originali;
- opere di eliminazione o sostituzione di elementi estranei alla storia, ai caratteri e alla coerenza dell'edificio.

**Restauro e risanamento conservativo di Tipo B**

Si applica ad edifici o parti di edifici di particolare pregio sul piano storico e architettonico, vincolati o non dalla Soprintendenza ai Monumenti. Ad Ugnano, sono considerati tali gli edifici e i complessi a corte che conservino:

- elementi significativi dell'impianto e della tipologia edilizia (disposizioni, rapporti tra corpi di fabbrica, disposizione delle scale, presenza di portici e loggiati ecc.);
- elementi significativi delle tecnologie tradizionali;
- elementi architettonici di pregio (volte, elementi in pietra, colonne, cornicioni, cornici di aperture ecc.);
- elementi decorativi di pregio (pitture, decorazioni murali, decorazioni scolpite, graffiti ecc.);

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B, è fatto esplicitamente obbligo di conservare o ripristinare:

l'impianto e l'organizzazione complessiva dell'edificio;

- tutte le strutture portanti (in particolare muri in mattoni o pietra, volte, solai lignei specie se decorati ecc.), ad eccezione di quelle giunte a tal punto di degrado materiale da non potere, in modo evidente e dimostrato, che essere sostituite;
- le fronti esterne e interne, salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza complessiva di cui difettino;
- gli ambienti interni di particolare pregio;
- gli spazi liberi annessi (corti, giardini, orti ecc.), salvo modifiche tese a conferire loro una coerenza di cui difettino;
- tutti gli elementi accessori, decorativi e artistici che siano parte della storia e dell'immagine dell'edificio; essi potranno essere sostituiti con altri il più possibile analoghi, solo nel caso in cui il degrado non ne consenta il recupero in modo evidente e dimostrato.

Gli interventi di recupero e di risanamento conservativo di tipo B, sono compatibili con:

## Disciplina generale e degli interventi

- opere di consolidamento delle strutture e dei singoli elementi, solo se necessari in modo evidente e dimostrato e purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di sostituzione delle strutture verticali e orizzontali, esclusivamente nei casi in cui esse siano in condizioni di degrado tale da non poter essere, in modo evidente e dimostrato, altro che sostituite. Le nuove strutture dovranno essere tipologicamente analoghe a quelle sostituite (in particolare, per ragioni di equilibrio statico e costruttivo, gli orizzontamenti e le strutture di copertura in legno potranno essere sostituiti solo da altri in legno). Le posizioni delle nuove strutture verticali non potranno variare a quelle preesistenti. Le quote delle nuove strutture orizzontali non potranno variare rispetto a quelle preesistenti, qualora si tratti di volte, solai lignei decorati o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti quali archi, architravi; è altresì ammissibile, per documentate ragioni di carattere costruttivo, lo spostamento delle suddette quote in un intervallo non eccedente i 30 centimetri;
- opere di inserimento o adeguamento di impianti tecnologici necessari alla funzionalità e durata dell'edificio nel tempo, purché realizzate in modo coerente con l'impianto dell'edificio e intaccando o ledendo nella minor misura possibile le strutture e gli elementi originali;
- opere di eliminazione o sostituzione di elementi estranei alla storia, ai caratteri ed alla coerenza dell'edificio.

**Restauro e risanamento conservativo di Tipo C**

Si applica alle "unità di base" del tessuto edilizio: cioè ad edifici o parte di edifici privi di caratteri eccezionali e di elementi di pregio, ma corrispondenti alle regole di costruzione del tessuto e alle tipologie storiche dominanti. Nel centro storico di Ugnano, le tipologie dominanti coincidono con gli edifici a corte.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C, è fatto esplicitamente obbligo di conservare o ripristinare:

l'impianto e l'organizzazione complessiva dell'edificio;

- tutte le strutture portanti (in particolare muri in mattoni o pietra, volte, solai lignei specie se decorati ecc.), ad eccezione di quelle giunte a tal punto di degrado materiale da non potere, in modo evidente e dimostrato, che essere sostituite, e ad eccezione di quelle che è indispensabile modificare per ridare coerenza distributiva all'edificio;
- le fronti esterne e interne, salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza complessiva di cui difettino;
- gli spazi liberi annessi (corti, giardini, orti ecc.), salvo modifiche tese a conferir loro una coerenza di cui difettino.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C, sono compatibili con:

- opere di consolidamento delle strutture e dei singoli elementi, purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di sostituzione delle strutture verticali e orizzontali, estese alle parti dell'edificio non recuperabili, purché realizzati in congruenza con la logica costruttiva e i materiali dell'edificio;
- opere di inserimento e di adeguamento degli impianti tecnologici necessari alla

## Disciplina generale e degli interventi

funzionalità e durata dell'edificio nel tempo, purché realizzate in modo coerente con l'impianto dell'edificio e intaccando o ledendo nella minor misura possibile le strutture e gli elementi originali;

- opere di eliminazione o di sostituzione di elementi estranei alla storia, ai caratteri e alla coerenza dell'edificio;
- opere di razionalizzazione dell'assetto distributivo per ragioni igienico-sanitarie e di adeguamento delle altezze interne, restando fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- opere di modificazione delle aperture dei fronti esterni ed interni, qualora siano privi di caratteri architettonici definiti e purché venga assicurata l'unitarietà del prospetto.

**GRADO II****Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia**

Con riferimento all'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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". Si applicano ad edifici o loro parti di cui vada modificato l'impianto.

Possono comprendere:

- la conservazione, la modifica, la demolizione o la sostituzione dei corpi esistenti;
- l'aggiunta di nuovi corpi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumenti di superficie coperta, di volumi e di altezze preesistenti, a meno che essi siano esplicitamente indicati e previsti dal Piano.

**GRADO III****Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione**

Si definiscono come interventi di "demolizione con ricostruzione" quegli interventi che implicano la demolizione dei corpi di fabbrica indicati dal Piano, prevedendo al contempo l'obbligo di riedificarli secondo i volumi e le sagome prescritti.

Gli interventi di "demolizione e ricostruzione" riguardano edifici o loro parti in contrasto con i caratteri del centro storico, che è opportuno sostituire per non interrompere la continuità del tessuto edificato. In alcuni casi riguardano il ripristino di spazi storicamente già edificati per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

La nuova costruzione dovrà inserirsi con coerenza nell'architettura del centro storico, riconsiderandone gli elementi di tipicità quali le partiture dei prospetti, l'ubicazione degli elementi principali e i particolari elementi di finitura.

Come indicato ai commi precedenti, gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno anche prevedere modifiche planimetriche, per un adeguato riordino, di inserimento ambientale e architettonico, anche su allineamenti stradali, con rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini previsti dalle presenti norme; qualora esistano delle prescrizioni sulla scheda del fabbricato l'intervento proposto dovrà rispettare quanto prescritto.

**GRADO IV****Edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione**

Si definiscono come interventi di "demolizione senza ricostruzione" quegli interventi che implicano l'integrale demolizione dei corpi edificati e la sistemazione delle aree risultanti come libere pavimentate o a verde.

Gli interventi di "demolizione senza ricostruzione" riguardano edifici o loro parti in contrasto con i caratteri del centro storico o in condizioni di degrado tali da non potere essere recuperati.

Sono sottoposte a demolizione senza ricostruzione anche le "soprastrutture d'epoca recente" menzionate dall'art. 7 del D.M. n. 1.444 del 2 aprile 1968, salvo che il loro mantenimento costituisca un miglioramento delle facciate o delle condizioni statiche, igieniche o funzionali dell'edificio.

Nelle proprietà in cui il Piano preveda interventi di demolizione senza ricostruzione, non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni per interventi diversi, a meno che esse non prevedano la realizzazione contestuale delle demolizioni.

Le aree risultanti dalle demolizioni saranno sistemate a verde o lastricate.

I corpi edificati adibiti a servi igienici inerenti ad attività commerciale fintanto che mantengono tale funzione possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è subordinato all'impegno unilaterale del proprietario, da trasciversi nei registri immobiliari, di mantenere la funzione di servizi igienici inerente ad attività commerciale di tali corpi edificati e di demolizione degli stessi al venir meno di tale funzione.

**AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO**

Negli elaborati di piano sono individuati i complessi di fabbricati e/o gli immobili che, per le loro caratteristiche architettoniche, necessitano di un preventivo "Piano di Recupero".

L'intervento dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere di restauro e ristrutturazione da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione unicamente per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un recupero della volumetria preesistente.

In assenza di Piano di Recupero sono consentite unicamente opere di ordinaria manutenzione e quelle di manutenzione straordinaria che riguardino unicamente il consolidamento delle strutture ed eventualmente quelle relative al rifacimento delle coperture; non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, rispetto all'esistente.

Qualora nel Piano di Recupero fosse prevista la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art.19 punto 8 lettera a, b, c, g punto1, deve essere reperita e destinata in modo adeguato una superficie a standard pari al 75% delle superfici lorde di pavimento.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al comma precedente, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.



### Requisiti igienico edilizi

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

### Documentazione a corredo dei progetti

Nel caso di procedura mediante formazione di Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato di:

- a) Estratti di P.R.G. - Estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - Carta I.G.M. - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- o) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- p) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) Norme d'attuazione del comparto;
- r) Schema di convenzione;
- s) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

**Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee**

- 1) Gli ambiti pluripiano disomogenei di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano.
- 2) E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della Legge Regionale 12/2005; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.
- 3) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.L., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade.
- 4) E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri:

Ru	= 0.40 mq/mq
Q	= 30%
H max	= 9.20 m
P max	= 40%
Dc	= 5.00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De	= 10.00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds	= secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

- 5) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 8 - 9 delle presenti norme, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.
- 6) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt.8 - 9 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice Ru di cui sopra, derivanti da tali piani.
- 7) E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di mt. 9,20 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005.
- 8) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005.
- 9) Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme.

- 10) Destinazioni d'uso:
- Principale – Residenza
  - Accessorie – Art. 19 comma 8 lettere a,b,c,d,e,f,g punto 1 (VIC)
- 11) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.
- 12) I lotti liberi compresi nel perimetro dei Piani di Lottizzazione con convenzione ancora in essere, dovranno rispettare gli indici edificatori massimi stabiliti nel PL stesso.
- 13) All'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio dovrà essere rispettata anche la normativa di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco del Serio, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde della metà della superficie fondiaria, alle altezze reali non superiori a dieci metri, all'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale, ecc.
- 14) Per il comparto identificato con apposita notazione grafica sulla tavola del Piano delle Regole (quattro asterischi \*\*\*\*), sito in via Umberto Nobile, è consentito il ricollocamento di una media struttura di vendita, con tipologia non alimentare, attualmente insediata nel Centro Storico. A seguito dello spostamento della media struttura di vendita, i locali del Centro Storico, oltre che per destinazione residenziale e direzionale, potranno essere utilizzati per esercizi di vicinato.
- 15) In via Bonaita è individuato un ambito soggetto a Piano di Recupero con possibilità di destinazione d'uso turistico – ricettiva. I parametri e le prescrizioni edilizie d'intervento, la dotazione di aree a standard e gli adeguamenti alla viabilità dovranno essere definiti al momento della presentazione del Piano di Recupero.

#### **Art. 29 Ambiti caratterizzati da presenza di giardini privati**

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle Tavole di Piano e riguardano i giardini e gli elementi naturali.
- 2) Per tali ambiti è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato in misura tale che la superficie occupata del sottosuolo, esternamente alla sagoma del fabbricato fuori terra, non superi il 50% della superficie coperta del fabbricato.
- In alternativa alla realizzazione di autorimesse interrato, è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra, purché in ampliamento di costruzioni esistenti, aventi gli stessi elementi architettonici delle costruzioni esistenti e una superficie coperta non superiore al 30% di quella degli edifici esistenti, con un limite massimo di due posti auto per unità immobiliare di massimi mq 25,00 cadauno.
- 3) L'abbattimento di alberi può essere assentito, previo comunque la sostituzione con essenze compatibili, nel caso di loro deterioramento.
- 4) Sugli edifici residenziali esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e anche di ampliamento, in misura non superiore al 50% della superficie residenziale complessiva Src, purché venga mantenuta l'altezza massima dell'edificio preesistente e garantito il rispetto dei valori architettonici e naturali, nonché dei distacchi e del rapporto di copertura, così come disciplinati al comma 5.
- 5) La Src. in ampliamento, di cui al comma 4, può essere utilizzata in tutto o in parte anche per la realizzazione di nuove costruzioni a carattere unifamiliare o bifamiliare, separate dalle esistenti, con i seguenti indici:

$$H \text{ max} = m. 6,50$$

$$Q = 25\%$$

## Disciplina generale e degli interventi

Pmax	= 40%
Dc	= 5.00 m.
De	= 10.00 m. o in aderenza con il fabbricato principale.
Ds	= art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e comunque non inferiore a m. 5.00.

- 6) Viene altresì concessa la possibilità di realizzare porticati nella misura massima del 30% della Src in ampliamento.
- 7) Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art.19 comma 8 lettere a), b) con esclusione degli uffici pubblici.
- 8) Al comparto individuato con apposita notazione grafica (\*\*\*), non è concessa la possibilità di ampliamento di cui al comma 4).
- 9) Per le fattispecie di cui al precedente comma 5, nel rispetto comunque della superficie coperta sopra indicata e previo reperimento e/o monetizzazione degli standard nei termini di cui alla LR 12/2005 (18 mq/ab), è ammessa l'edificazione una tantum di una ulteriore Src rispetto a quella indicata al comma 4 e fino al raggiungimento di una Src complessiva di ampliamento di mq 200; il rilascio del permesso di costruire è in tal senso subordinato alla sottoscrizione in atto pubblico di specifica convenzione con il Comune nella quale, tra l'altro, dovrà essere prevista l'acquisizione dei diritti edificatori integrativi rispetto a quelli di cui al precedente comma 4 dal medesimo Comune; l'acquisizione dei diritti edificatori, stabiliti dal Consiglio Comunale, potrà essere sostituita dalla cessione a titolo gratuito di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi e/o dalla realizzazione di opere indicate nel medesimo piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche;

**Art. 30 Ambiti parzialmente urbanizzati**

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella Tavola di Piano con apposito contrassegno; riguardano ambiti residenziali parzialmente urbanizzati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui è consentita la edificazione a mezzo di Permesso di Costruire, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:

Ru	= 0,40 mq/mq
Q	= 30%
H max	= 9.20 m
P max	= 40%
Dc	= 5.00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De	= 10.00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds	= secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
- 2) Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1/10$  mq/mc.
- 3) Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f) g punto 1).

**Art. 31 Ambiti liberi a volumetria determinata**

- 1) E' individuato sulla tavola con apposita notazione grafica; è consentita l'edificazione a mezzo di Permesso di Costruire, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:

## Disciplina generale e degli interventi

Sf	= mq. 1046,50
Sc.	= 25% di Sf
Volume definito	= mc. 2113,10
H max	=m 11,60 da quota marciapiede
Dc	= come da planivolumetrico allegato o in aderenza
De	= 10.00 m o l'altezza del fabbricato più alto
Ds	= come da planivolumetrico allegato (allegato 1).

- 2) I parcheggi interrati potranno essere realizzati fino al confine del lotto.
- 3) L'intervento edilizio dovrà rispettare i parametri minimi previsti dal Regolamento Edilizio comunale, in relazione alla "Superficie drenante minima".
- 4) Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f) g punto 1).

**Art. 32 Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piani di zona previgenti**

- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni delle zone per l'edilizia economica e popolare operata dai piani redatti ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni e recepisce la relativa normativa di attuazione.
- 2) Sugli edifici realizzati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione

**Art. 33 Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in attuazione**

- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
- 2) I piani attuativi sono realizzati secondo le prescrizioni specifiche riportate per ciascuno:

**PA1 - Località Ugnano - via Boccaccio**

Volumetria determinata	= mc 29.000
Q	= 25%
H max	= m 9.20
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1.

**PA2 - Località Ugnano - via Boccaccio**

Volumetria determinata	= mc 13.200
Q	= 25%
H max	= m 9.20

## Disciplina generale e degli interventi

P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA3 - Località Basella - via Manzù**

Volumetria determinata	= mc 10.000
Q	= 30%
H max	= m 6.50
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA5 - Località Basella - via Casone, via Don Seghezzi**

Volumetria determinata	= mc 13.200
Q	= 30%
H max	= m 6.50
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso (limitatamente al lotto A4 la distanza minima è di mt. 5,00)

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA7 - Località Ugnano - via Dei Ronchi**

Volumetria determinata	= mc 20.000
Q	= 25%

## Disciplina generale e degli interventi

H max	= m 9.20
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA8 - Località Ugnano - via San Bosco**

Volumetria determinata	= mc 9.000
Q	= 25%
H max	= m 9.20
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA9 - Località Ugnano - via S. Lucia**

Volumetria determinata	= mc 6.000
Q	= 25%
H max	= m 9.20
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA11 - Località Ugnano - via Circonvallazione**

Volumetria determinata	= mc 10.400
Q	= 30%
H max	= m 7,50

## Disciplina generale e degli interventi

P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA12 - Località Ugnano via E. Fermi**

Volumetria determinata	= mc 8.000
Q	= 30%
H max	= m 7,50
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g punti 1).

**PA13 - Località Ugnano via Dalla Chiesa**

Indice territoriale	= 1,2 mc/mq
Q	= 30%
H max	= m 7,50

Le porzioni dei mappali perimetrati nel PL ricadono entro la fascia di rispetto cimiteriale e quindi, privi di ogni potere edificatorio, potranno essere destinati a giardino privato.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste all'art. 19 comma 8 lettera a, f.

**PA14 - Località Ugnano via Trieste**

Volumetria determinata	= mc 3.000
Q	= 30%
H max	= m 6.50
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00



## Disciplina generale e degli interventi

Ds = art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g) punti 1).

**PA 15 - Località Urgnano – S.S. Cremasca n. 591.**

Volumetria determinata = mc 18.900

Q = 30 %

Volume massimo per destinazioni compatibili con la residenza = 60% del volume del comparto (compreso nel limite volumetrico massimo del P.A.)

H max = m 7,80

P max = m 40%

Dc = m 5.00

De = m 10.00

Ds = art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

I fabbricati prospettanti sulla ex-statale 591 Cremasca dovranno rispettare le distanze previste dal codice della strada.

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g) punti 1) e 2), limitatamente a strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 600. È consentita una superficie di vendita massima di mq 800 nel caso di rilocalizzazione di attività esistenti nel Comune di Urgnano, alla data del 31.12.2003.

Le destinazioni compatibili con la residenza potranno essere realizzate al piano terra dei fabbricati, con un'altezza utile interna, tra pavimento e intradosso del solaio di copertura, di massimi m 4,50. In tale caso verrà considerata l'altezza virtuale utile interna di m 2,70, ai soli fini del calcolo del volume massimo consentito. Parimenti non saranno calcolati nel volume eventuali magazzini interrati, senza permanenza di persone, al servizio delle attività, senza limiti di superficie.

Al piano primo sono consentite le attività di cui all'art. 19 comma 8) lettere a), b) e c).

Le caratteristiche e le tipologie architettoniche degli edifici in tutto o in parte destinati agli usi non abitativi ammessi devono essere omogenee a quelle tipicamente residenziali della località in cui sorgono.

Nel caso di interventi a carattere commerciale, terziario e direzionale, sarà esplicito obbligo reperire all'interno dei lotti di proprietà, anche su piani sovrapposti, la dotazione minima di parcheggi inerente alle attività, da asservire alle stesse, non consentendo in nessun caso la loro monetizzazione.

Relativamente alle destinazioni a carattere terziario, localizzate al piano primo dei fabbricati, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, è consentita la monetizzazione fino al 50% delle aree a standards da adibire a parcheggio di uso pubblico.

## Disciplina generale e degli interventi

E' fatto obbligo realizzare e cedere gratuitamente le aree a standard e per la viabilità graficamente espresse nella tavola di azionamento, anche esterne al perimetro, le quali non potranno subire modifiche in diminuzione e nella posizione, se non per aggiustamenti tecnici che si rendessero necessari in fase di progettazione esecutiva.

Dovrà essere previsto e realizzato, nell'area a verde che affianca la roggia, un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il nuovo parcheggio e la S.S. Cremasca n. 591.

**PA 16 - Località Ugnano – Via Basella.**

Volumetria determinata	= mc 14.175,00
Q	= 30 %
H max	= m 7,80
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

I fabbricati prospettanti sulla ex-statale 591 Cremasca dovranno rispettare le distanze previste dal codice della strada.

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g) punti 1).

E' fatto obbligo realizzare e cedere gratuitamente le aree a standard e per la viabilità graficamente espresse nella tavola di azionamento, le quali non potranno subire modifiche in diminuzione e nella posizione se non per aggiustamenti tecnici che si rendessero necessari in fase di progettazione esecutiva.

Dovranno essere obbligatoriamente demolite tutte le strutture agricole presenti, ad eccezione della casa di abitazione realizzata sul mappale 585, che dovrà essere correttamente inserita nel contesto urbano previsto dal piano attuativo.

**PA 17 - Località Ugnano – Via Basella.**

Volumetria determinata	= mc 17.000
Q	= 30 %
H max	= m 7,80
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g) punti 1).

E' fatto obbligo realizzare e cedere gratuitamente le aree a standard e per la viabilità graficamente espresse nella tavola di azionamento, le quali non potranno subire modifiche in diminuzione e nella posizione se non per aggiustamenti tecnici che si rendessero necessari in fase di progettazione esecutiva.

**PA 18 - Località Ugnano – Via Basella.**

Volumetria determinata	= mc 17.000
Q	= 30 %
H max	= m 7,80
P max	= m 40%
Dc	= m 5.00
De	= m 10.00
Ds	= art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.R.G. e di P.A. stesso

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le destinazioni compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 19 comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g) punti 1).

E' fatto obbligo realizzare e cedere gratuitamente le aree a standard e per la viabilità graficamente espresse nella tavola di azionamento, le quali non potranno subire modifiche in diminuzione e nella posizione se non per aggiustamenti tecnici che si rendessero necessari in fase di progettazione esecutiva.

Lungo la strada denominata "Senter de l'Orgnana" dovrà essere individuata e realizzata un fascia alberata con percorso ciclo-pedonale e parcheggi.

- 3) La viabilità e i servizi esterni al P.A., ma funzionale allo stesso, dovranno essere realizzati completamente a cura e spese degli stessi lottizzanti; nel caso gli stessi siano al servizio di due o più P.A., le spese per la loro completa esecuzione saranno divise proporzionalmente tra le proprietà degli stessi, garantendo, nell'eventualità di attuazione in tempi diversi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione minime funzionali ai P.A.
- 4) Eventuali fabbricati esistenti entro il perimetro di P.A. dovranno essere demoliti se in contrasto con la tipologia residenziale o di ostacolo alla corretta attuazione dei P.A. stessi.
- 5) Decorso il termine stabilito per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non siano state interamente eseguite sono consentiti solo interventi di manutenzione, qualora le stesse siano state interamente eseguite sono consentiti interventi di nuova costruzione e di modificazione di edifici esistenti rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le prescrizioni di zona stabilite dal piano di lottizzazione stesso.
- 6) Nel caso di interventi a carattere commerciale di cui all'art. 19, comma 8, punto g. 2 dovranno essere obbligatoriamente previste le aree a parcheggio di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A..
- 7) Le espansioni e le trasformazioni urbane in immediato rapporto con le aree agricole dovranno configurarsi come elementi di riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio (art. 92 N.d.A. del P.T.C.P.)

**Art. 34 Ambiti soggetti alle previsioni di recupero in attuazione**

Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di recupero ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione degli stessi.

**Art. 35 Ambito soggetto alle previsioni di Programma Integrato di Intervento in attuazione**

Il P.G.T. conferma le previsioni del Programma Integrato vigente e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione.

**Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 36 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché le attività che forniscono un servizio.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
- a) servizi e attrezzature per gli addetti;
  - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
  - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
  - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
  - e) attività turistico - ricettive, terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
  - f) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato al successivo art.42;
  - g) attività produttive di rilocalizzazione di attività esistenti sul territorio comunale; quelle di 1° classe esistenti dovranno essere ricollocate unicamente nell'ambito di trasformazione Atp1 previsto dal Documento di Piano.
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a mq. 300 per insediamenti produttivi aventi S.I.p. fino a mq. 1500, e nella misura ulteriore del 20% della S.I.p. per gli insediamenti aventi S.I.p. oltre mq. 1500, e comunque con il limite massimo di mq. 500.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.I.p totale, ad attività di spaccio aziendale di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.

## Disciplina generale e degli interventi

- 7) Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire o D.I.A. dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".
- 8) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.
- 9) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Considerata l'elevata permeabilità del sottosuolo del territorio comunale e vista la diffusione delle autorizzazioni alla derivazione di acque sotterranee per uso irriguo industriale e idropotabile, al fine della tutela della risorsa idrica sotterranea, non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.
- Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.
- Negli ambiti non serviti da pubblica fognatura lo scarico delle acque industriali in corpi idrici superficiali, oltre a rispettare i limiti di accettabilità stabiliti per legge, non dovrà danneggiare le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dei medesimi corpi idrici e dovrà essere compatibile con la portata idraulica verificata del ricettore e accettata dall'Ente gestore.
- L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 10) Gli insediamenti dell'artigianato, di servizio, del commercio al dettaglio, quelli a prevalente destinazione direzionale e quelli per Istituti di Credito, esistenti e funzionanti all'Entrata in vigore del PGT vengono confermati dal P.G.T., fatto salvo che non siano causa di incompatibilità con esistenti destinazioni residenziali, in questo caso deve essere predisposto un piano di risanamento o la delocalizzazione dell'attività.
- 11) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:
- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, sili e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.
- Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3.00; tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.
- Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli oggetti aperti, con sporgenza massima fino a mt. 1,50.
- L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio.
- b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5; i silos ed i depositi di stoccaggio potranno avere una altezza massima di mt 10,00 da misurarsi

## Disciplina generale e degli interventi

all'estradosso; maggiori altezze dovranno essere sottoposte alle valutazioni da parte del Consiglio Comunale il quale dovrà esprimersi con specifica deliberazione.

- 12) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 3.00;
  - b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
  - c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
  - d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 1000.00.

Possono essere realizzati manufatti, fuori terra, adibiti a parcheggio, se costruiti in aderenza del fabbricato principale aperti su tre lati, se isolati aperti su quattro lati, con altezza netta interna non superiore a mt. 4.80 e superficie massima coperta, da conteggiarsi comunque nel limite max del 20% di cui al comma d), come di seguito specificata:

- Attività con S.I.p. fino a mq. 2000	mq. 100
- Attività con S.I.p. da mq. 2000 a mq. 5000	mq. 250
- Attività con S.I.p. da mq. 5000 a mq. 10000	mq. 350
- Attività con S.I.p. oltre mq. 10000	mq. 500

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc	= 5.00 mt
Ds	= 7.50 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= 5.00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza
	= 10.00 mt. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti h. max mt. 3.00
	= 10.00 mt. per i manufatti h. > mt. 3.00.

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

I parcheggi adibiti alla sosta dei mezzi pesanti che accedono all'azienda ed eventuali impianti di deposito e distribuzione di carburanti interi, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie e ambientali previste dal Regolamento Locale d'Igiene, dal Regolamento di Fognatura, dal Regolamento Regionale 4/2006, dal RR 2/2002 per quanto riguarda i distributori di carburanti privati, e loro successive modifiche integrazioni.

Per parcheggio si intende l'intera superficie scoperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.

- 13) Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere mantenute a



## Disciplina generale e degli interventi

verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

- 14) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 6, oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89.
- 15) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 16) Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.
- 17) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento o la ristrutturazione o riconversione di quelle esistenti per lo svolgimento delle seguenti attività:
- a) le seguenti attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe , lettera A)sostanze chimiche, lettera B)prodotti e materiali e per la lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
- allevamenti di animali
  - stalla di sosta per il bestiame
  - mercati di bestiame
  - allevamento di larve ed altre esche per la pesca
  - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
  - centrali termoelettriche
  - concerie (è consentito unicamente il trasferimento delle attività già in essere come da specifiche norme d'ambito)
  - distillerie
  - filande
  - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia
  - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazioni di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità
  - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche.
  - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci

## Disciplina generale e degli interventi

- liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
  - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura
  - petrolio raffinerie
  - salumifici con macellazione
  - scuderie, maneggi
  - stazioni di disinfestazione
  - zincatura per immersione in bagno fuso
  - zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale.
- c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.
- d) Impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del DLgs 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- e) le attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, salvo diversamente specificato dalla normativa del singolo ambito
- f) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o da Piani Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.
- 18) Le attività esistenti, classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni e come definite al precedente punto 17, sono ammesse allo stato di fatto per quanto riguarda le tipologie e potenzialità produttive; all'atto della cessazione dell'attività che ne determina la classificazione come insalubre di prima classe, non possono essere successivamente attivate produzioni che ripristino tale classificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per la tutela ambientale, purché non determinino incremento di capacità produttiva.
- 19) Negli ambiti produttivi, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, su pali multi utenze, secondo quanto fissato dall'art. 64 delle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio e il consumo di territorio.
- 20) Il rilascio del Permesso di Costruire o la D.I.A. per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente punto 17.

## Disciplina generale e degli interventi

- 21) L'atto d'obbligo unilaterale/convenzione è registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale.
- 22) La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 23) Le richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno essere sempre integrate con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia. La dichiarazione di compatibilità ambientale non è da intendersi come auto certificazione ma deve dimostrare, con evidenze oggettive e dati quantitativi documentati, quale è l'impatto ambientale dell'attività prima e dopo l'intervento richiesto. Qualora la dichiarazione di compatibilità ambientale indichi che le modifiche richieste comportino aggravio dell'impatto ambientale in essere, si applica quanto previsto al precedente punto 18).
- 24) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possano essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 25) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 26) Attività soggette ad Autorizzazione Ambientale Integrata .
- a) le attività esistenti di cui al D.Lgs. Governo n° 372 del 04/08/1999, attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, sono conservate nelle condizioni di cui all'AIA in essere al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammesse esclusivamente modifiche che non comportino incremento della potenzialità produttiva accertata al momento della prima emissione AIA, intendendosi come tale la potenzialità degli impianti indicata nel documento tecnico allegato all'AIA.
- b) il mancato rispetto della condizione di cui al comma precedente comporta la decadenza di tutti gli atti abilitativi in essere e la conseguente individuazione delle opere realizzate come abusive.
- 27) Negli ambiti soggetti a piano attuativo in corso di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto dell'attività.
- 28) Aree che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue modifiche e integrazioni (attività a rischio di incidente rilevante).

Pur non essendo presenti allo stato attuale in Comune di Urganò aziende che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e s.m.i., parte del territorio ricade nelle fasce di influenza, individuate sulle tavole grafiche, connesse ad aziende di questo tipo, presenti nei confinanti Comuni di Zanica e Comun Nuovo.

Gli interventi ricadenti in tali fasce devono essere disciplinati secondo quanto previsto dal D.M. del 9/5/2001 e dalle linee guida regionali di cui alla DGR n°7/19784 del 10/12/2004 e smi.

Nello specifico la tav. C1 del PGT individua, con apposita simbologia, le fasce individuate negli ERIR dei Comuni di Zanica e Comun Nuovo; il presente PGT rinvia qualsiasi possibilità di

intervento nell'ambito delle citate fasce al rispetto del contenuto dei medesimi piani, come questi approvati rispettivamente dai Comuni di Zanica e Comun Nuovo.

### **Art. 37 Disposizioni particolari per Attività Commerciali**

Nella Tavola di Piano delle Regole sono indicati con apposito contrassegno gli ambiti destinati ad insediare anche attività commerciali.

- 1) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del PGT sono concessi ampliamenti della superficie di vendita entro i limiti previsti dall'art. 22 comma 7.
- 2) Relativamente agli ambiti destinati ad attività commerciali, identificati con apposito segno grafico nella tavola di piano, normati dal successivo art. 43, è possibile insediare unicamente "Esercizi di vicinato".
- 3) Riguardo alla possibilità di insediare nuove "medie strutture di vendita" sono confermate le previsioni del Piano Attuativo già convenzionato P.A. 4, nonché quelle di cui al successivo art. 44 a riguardo di un "intervento di riqualificazione" di un fabbricato esistente.
- 4) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante "Permesso di costruire convenzionato" e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.

### **Art. 38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale**

- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
- 2) Il P.G.T. si attua mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività secondo le prescrizioni seguenti:

Q	= 50%
S.L.P.	= 75% della Sf.
H max	= m 8.50 per gli edifici produttivi
H max	= m 10.50 per le palazzine uffici
H max	= m 7.50 per la residenza
Dc	= m 7.50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine
Ds	= m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= m 10.00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti
- 3) Le eventuali lavorazioni di 1<sup>a</sup> classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art 36.
- 4) Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 36.2 lettere a), b), c), d) - 36.3 - 36.6 delle presenti norme.
- 5) Nel caso sia indicata con apposita notazione, sulla Tavola di Piano, la Superficie Coperta massima (Sc max), è consentito unicamente l'ampliamento della superficie coperta fino a tale limite, rispettando gli altri parametri indicati al comma 2.

**Art. 39 Ambiti produttivi confermati allo stato di fatto o a superficie coperta determinata**

- 1) Sono indicati nella Tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano comparti su cui sono insediate "Attività Insalubri" e pertanto viene confermato lo stato di fatto.
- 2) Sono consentiti unicamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di adeguamento degli impianti tecnologici.
- 3) Nel caso sia indicata con apposita notazione, sulla Tavola di Piano, la Superficie Coperta massima (Sc max), è consentito l'ampliamento fino a tale limite, rispettando gli altri parametri indicati al comma successivo. Nel conteggio planimetrico dovranno essere considerate anche quelle superfici destinate ad impianti Tecnologici quali ad esempio "Impianti di Depurazione" che svolgono una funzione, per conto terzi, non strettamente legata all'attività insediata.
- 4) In caso di cessazione dell'attività e di subentro di una nuova azienda che non sia classificabile insalubre di prima classe secondo quanto previsto al precedente punto 17 valgono le prescrizioni seguenti:

Q = 50%

S.L.P. = 75%

H max = m 8.50 per gli edifici produttivi

H max = m 10.50 per le palazzine uffici

H max = m 7.50 per la residenza

Dc = m 7.50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine

Ds = m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

De = m 10.00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti

**Art. 40 Ambito per attività produttive soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in attuazione**

- 1) E' indicato nella Tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; viene confermata la localizzazione delle aree già oggetto di pianificazione attuativa e recepita la normativa conforme alle prescrizioni del previgente P.R.G.
- 2) In caso di variante al piano attuativo le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 36.2 lettere a), b), c), d) - 36.3 - 36.6 delle presenti norme.

**Art. 41 Ambito produttivo di ristrutturazione e/o sostituzione soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in Attuazione**

- 1) E' indicato nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguarda una vasta area occupata da insediamenti produttivi.
- 2) Il P.G.T. conferma le previsioni della pianificazione attuativa in essere e recepisce tutti gli obblighi convenzionali.
- 3) In fase d'attuazione dell'Atp 3, previsto nel Documento di Piano, così come indicato planimetricamente, potranno essere previsti nuovi volumi in aggiunta a quanto già convenzionato.
- 4) In caso di variante al piano attuativo le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 36.2 lettere a), b), c), d) - 36.3 - 36.6 delle presenti norme.

**Art. 42 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità**

- 1) Il P.G.T. individua alcune aree per attrezzature di servizio alla viabilità, prescrivendo la conferma dello stato di fatto dei volumi esistenti non pertinenti l'attività di servizio alla viabilità.
- 2) Sono ammessi interventi di completamento e/o sostituzione dei volumi pertinenti l'attività di servizio alla viabilità, osservando le norme di sicurezza specifiche per quanto riguarda la distribuzione dei carburanti.
- 3) Il P.G.T. si attua a mezzo di Permesso di costruire o D.I.A. secondo le prescrizioni seguenti:

Q	= 20%
H max	= m 5.50
Dc	= m 7.50
Ds	= m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= m 10.00
- 4) Le opere eseguite all'interno della linea limite di arretramento e contenimento delle costruzioni sono subordinate all'ottenimento della prescritta autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

**Art. 43 Ambiti misti per attività artigianali commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione**

- 1) Sono indicati nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; riguardano aree prevalentemente già edificate con la presenza di più funzioni a carattere artigianale, commerciale e terziario.
- 2) Il P.G.T. si attua a mezzo di "Permesso Edilizio" e, nei casi di ampliamento o formazione di nuova attività e cambio di destinazione d'uso con conseguente adeguamento della dotazione delle aree a standard, tramite "Permesso Edilizio Convenzionato" così come disposto all'art. 20 delle presenti norme.
- 3) Le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Q	= 30%
S.L.P.	= 50%
H max	= m 8.50
Dc	= m 7.50 o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Ds	= m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= m 10.00 o in aderenza di edifici esistenti
- 4) Le destinazioni ammesse al fine di favorire la presenza continuativa di attività sono le seguenti:
  - a. Servizi sociali, assistenza sanitaria, sedi di associazioni onlus, e/o di volontariato, nonché enti aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal Ministero dell'Interno ai sensi del DPR n. 235/2001;
  - b. uffici amministrativi pubblici e privati, attività terziarie;
  - c. attività svolte in forma artigianale con S.l.p massima di 200 mq. cadauna che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive;

## Disciplina generale e degli interventi

- d. Esercizi di vicinato: con superficie di vendita non superiore a mq 150;
  - e. Medie strutture di vendita esistenti e legittimamente autorizzate in "Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale", a condizione che i fabbricati esistenti in tali ambiti siano successivamente utilizzati solo per le destinazioni ammesse dall'art. 38 comma 4, con garanzia prestata tramite atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto.
- 6) E' consentita la realizzazione di superfici ad uso abitativo strettamente legate alle attività di cui alle lettere c,d,e del precedente comma 5, limitatamente ad una s.l.p. pari a mq 150 per ciascuna attività, con un limite massimo di mq. 300 per ogni fabbricato.
  - 7) Sono escluse attività industriali di qualsiasi genere nonché attività svolte in forma artigianale non di servizio.
  - 8) Il rapporto tra le eventuali destinazioni ammesse di cui ai precedenti punti, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato in modo tale da preservare la peculiarità connotativa della zona.
  - 9) Riguardo alle dotazioni di servizi vale quanto prescritto all'art.6 comma 2 delle presenti norme.

#### **Art. 44 Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione per attività commerciali, direzionali e terziarie**

- 1) Viene individuato con apposito segno grafico nella tavola di piano, destinato ad attività artigianali, commerciali e/o terziarie, soggetto a Piano di Recupero.
- 2) Gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero secondo le seguenti prescrizioni:
  - Q = 30%
  - S.L.P. = 50%
  - PIANO DI SPICCATO: Quota del marciapiede di Via Alpini riferita alla mezzaria del fabbricato, così come individuata sugli elaborati grafici
  - H max = m 8,50
  - H max vano scala e ascensore = m 11,50 misurata all'estradosso della copertura, senza la possibilità di realizzare solai per ricavare locali, anche accessori, sopra il vano scala.
  - Dc = m 7,50
  - De = m 10,00 o in aderenza di edifici esistenti
  - Ds = m 7,50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
- 3) Le destinazioni ammesse, al fine di favorire e integrare la presenza continuativa di attività sono le seguenti:
  - a. Servizi sociali, assistenza sanitaria, sedi di associazioni e enti;
  - b. Uffici amministrativi pubblici e privati, attività terziarie;
  - c. Attività svolte in forma artigianale di servizio;
  - d. Le attività commerciali di vicinato e di media struttura, individuate e classificate dalla LR n° 6/2010 e dal Dlgs n° 114/98 e i centri commerciali, con superficie complessiva di vendita non superiore a mq 1.500,00, con esclusione di attività di vendita di prodotti alimentari.

- 4) Sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed aventi destinazione d'uso non compatibile con quelle dell'ambito, sono consentite esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 5) A riguardo della dotazione di servizi vale quanto prescritto dall'art. 6 comma 2 delle presenti norme.

#### **Art. 45 Ambito per attività commerciale soggetto alle previsioni di Piano di Recupero in attuazione**

E' indicato nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; vengono confermate le previsioni del Piano di Recupero (P.R. n. 5 e 5bis) in essere e recepiti tutti gli obblighi convenzionali.

#### **Art. 46 Ambito per attività miste produttive, commerciali e terziarie, soggetto alle previsioni di Piano Attuativo Vigente**

E' indicato nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; vengono confermate le previsioni del Piano di Lottizzazione in attuazione (PA4) nonché tutti gli obblighi convenzionali.

La S.l.p. da destinare ad attività commerciali, terziarie, uffici non potrà essere superiore a mq. 800.00 complessivi, o a 1.500 mq nel caso di rilocalizzazione di attività già esistenti sul territorio di Ugnano alla data dell'approvazione della variante "B" al P.R.G.

Nel caso di rilocalizzazione di attività già esistenti sul territorio di Ugnano alla data dell'approvazione della variante "B" al P.R.G. è consentita una superficie massima di vendita per ciascuna attività commerciale di 1.000 mq.

Sono vietati i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D. n° 773/1931; è consentito l'insediamento di pubblici esercizi di somministrazione.



### **Art. 47 Ambiti per attività turistico - ricettive e di pubblico spettacolo e trattenimento**

Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; il P.G.T. individua aree per attività turistico ricettive e di pubblico esercizio di somministrazione, nonché per locali di pubblico spettacolo e trattenimento con esclusione delle sale giochi e sale scommesse: per tali ambiti sono confermate le volumetrie esistenti e le destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione nonché opere di adeguamento in materia di sicurezza de eliminazione delle barriere architettoniche.

Le destinazioni ad attività ammesse sono quelle previste dall'art. 36 punto 2 lettera e).

### **Art. 48 Ambito per attività produttive, soggetto alle previsioni di Programma Integrato d'Intervento**

E' indicato nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; viene confermata la volumetria esistente nonché le previsioni relative al P.I.I. in attuazione.

Per la porzione al piano terra, in cui è insediata una attività per la degustazione di prodotti tipici, limitatamente ad una superficie lorda di pavimento di mq 350,00, viene consentita attività di somministrazione di alimenti e bevande.

### **Art. 48.1 Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente**

Sono indicati nella Tavola del Piano delle Regole con specifica simbologia grafica , gli ambiti misti nei quali si intende favorire la nascita di nuove attività commerciali e/o consentire la trasformazione e/o riqualificazione di attività esistenti artigianali e/o terziarie in attività commerciali.

Il P.G.T. si attua mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività secondo le prescrizioni seguenti:

Q	= 50%
S.L.P.	= 75% della Sf.
H max	= m 8.50;
Dc	= m 7.50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine
Ds	= m 7.50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= m 10.00 o in aderenza di edifici esistenti

Il P.G.T. si attua diversamente a mezzo di "Permesso Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 20 delle presenti norme nei casi di cambio di destinazione d'uso con conseguente adeguamento della dotazione delle aree a standard.

Le destinazioni ammesse sono:

- le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 36.2 lettere a), b), c), d) - 36.3 - 36.6 delle presenti norme;

## Disciplina generale e degli interventi

- le attività terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
- gli esercizi commerciali (nei limiti del vicinato).

In fase di progettazione dovrà essere posta un'adeguata attenzione all'idoneo inserimento paesistico-ambientale degli interventi, così che possano configurarsi non solo come occasione di rilancio economico, ma anche di qualificazione del tessuto urbanizzato in relazione con lo spazio aperto dell'intorno, oltre che a considerarne la corretta relazione con la rete viaria (cura degli innesti della rete di distribuzione interna all'insediamento sulla rete della viabilità principale, eventuali piste ciclabili, etc).

## Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

### Art. 49 Destinazioni d'uso e norme generali

- 1) Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali e delle attività connesse al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.
- 2) La promozione e lo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali può essere favorita da un "Piano di sviluppo agricolo" da predisporre a cura del Comune con la partecipazione degli interessati, alla cui entrata in vigore dovrà essere adeguato il contenuto del presente articolo.
- 3) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50; della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo.
- 4) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Sindaco al fine di appurare che:
  - Non si configuri come attività di cavazione
  - Non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose
  - Sia direttamente utile alla pratica agricola
  - Non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo
  - Non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni
  - Non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti
- 5) Nel territorio agricolo, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale che ne valuterà insindacabilmente la compatibilità con il territorio e con gli obiettivi dell'azione amministrativa, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferenti alla derivazione di acque o al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci o su costruzioni esistenti, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, i supporti degli impianti devono essere multi utenze, secondo quanto fissato dall'art. 64 delle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio e il consumo di territorio.
- 6) Nel territorio agricolo solamente i terreni destinati a coltura specializzata orticola o florovivaistica possono essere delimitati e la delimitazione può essere eseguita esclusivamente con paletti in legno infissi nel terreno e rete di altezza non superiore a m 1,20 dal piano di campagna, affiancata da siepe. Qualora si tratti di recinzioni del terreno attorno alle "case di abitazione" ( fabbricati e non unità immobiliari), per una superficie complessiva non superiore a mq. 1.500,00, è consentita la realizzazione di recinzioni con muretto continuo rivestito in pietra di altezza non superiore a cm. 30 e sovrastante barriera metallica o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m. 1.50. Per "case di abitazione" si intendono gli edifici contrassegnati con la lettera R, R\*, RE e le nuove residenze agricole, escludendo tassativamente le cascine.

## Disciplina generale e degli interventi

Qualora esistano recinzioni regolarmente assentite è consentito, nei limiti di quanto sopra, il completamento utilizzando le stesse caratteristiche e dimensioni. Per i fabbricati produttivi agricoli è consentito recintare l'area strettamente di pertinenza all'edificio con muretto continuo rivestito in pietra di altezza non superiore a cm. 30 e sovrastante barriera metallica o reti metalliche per una altezza massima complessiva di m. 1,50.

Le nuove recinzioni dovranno salvaguardare i filari e le fasce alberate lungo i corsi d'acqua e le strade.

- 7) Nelle zone agricole poste all'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio dovranno essere rispettate le presenti norme e tutte le prescrizioni più vincolanti del P.T.C.
- 8) Qualsiasi intervento di natura edilizia, necessario alla conduzione del fondo o dell'allevamento o residenziale, deve essere strettamente connesso all'attività dell'impresa agricola e può essere richiesto e concesso a chi possiede i requisiti stabiliti dall'art. 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e smi. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle opere realizzate se non per attività di natura agricola. L'Amministrazione comunale dovrà puntualmente effettuare controlli e verifiche, nelle forme di legge, al fine di evitare "fenomeni elusivi" alle presenti disposizioni.
- 9) Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. I tipi architettonici di cui al successivo art. 58 si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione in zona agricola.
- 10) Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.
- 11) I progetti edilizi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente oltre il 10% del volume, dovranno essere corredati di uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi.
- 12) La collocazione degli insediamenti ed i caratteri architettonici dovranno essere sottoposti ad esame da parte della "Commissione Edilizia", che potrà prescrivere particolari indicazioni di miglioramento di carattere architettonico e ove necessario indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti, ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesistico.
- 13) Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di costruire nel quale saranno definite tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata.
- 14) Le istanze di Permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture di cui al presente comma, andranno corredate da Piano di Sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi la necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.
- 15) In essa sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:
  - a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita di prodotti agricoli direttamente prodotti;
  - b) costruzioni per allevamenti zootecnici;
  - c) costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
  - d) sili, serbatoi idrici;
  - e) abitazioni.

## Disciplina generale e degli interventi

- 16) La necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
- 17) Nuove abitazioni sono ammesse in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con la edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale.
- 18) La consistenza delle abitazioni è precisata sulla base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:
- If = 0.03 mc/mq della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, con un massimo di mc. 1.000,00.
- H max= 6.50 m  
Dc = 10.00 m  
De = 20.00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 15 lettera b)  
De = 10.00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 15 lettera a), c), d)  
Ds = 5.00 m da strada consorziale  
Ds = 10.00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni  
Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.
- 19) Le nuove costruzioni ad uso di annessi agricoli, cioè non ad uso abitativo, e quelle ad uso di stalle sono ammesse nei limiti evidenziati dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti.
- 20) Annessi agricoli
- Q = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini
- H max = 6.50 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos con un massimo di mt. 12.00.  
Dc = 5.00 m  
De = 10.00 m da costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 15 a), c), d)  
De = 15.00 m da costruzioni di cui al punto 15 lettera b)  
Ds = 5.00 m da strada consorziale  
Ds = 10.00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni  
Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc. di nuova costruzione valutata con altezza virtuale di 3.00 m per singolo piano agibile.
- 21) Stalle
- Q = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti di bovini;
- Q = 5% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti diversi dai bovini;
- H max = 4.50 m  
Dc = 10.00 m

## Disciplina generale e degli interventi

De = 15.00 m dalle costruzioni agricole

De = 20.00 m dalle abitazioni degli addetti = m. 30.00 da fabbricati residenziali estranei all'azienda.

Ds = 10.00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni

- 22) Le possibilità edificatorie di cui ai commi precedenti dovranno essere verificate in relazione agli ambiti di appartenenza normati dai successivi articoli.
- 23) Il limite massimo di copertura previsto deve essere verificato conteggiando tutte le attrezzature agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, il deposito e la vendita dei prodotti agricoli.
- 24) Gli insediamenti relativi alla attività agricola e zootecnica, qualora consentiti dalla normativa dell'ambito di appartenenza, devono distare in linea d'aria dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche, fruizione ricreativa (ZR), per insediamenti produttivi, rispettando i seguenti criteri, che sono differenziati in relazione all'impatto previsto per le tipologie di allevamento distinte tra suini/avicoli e altri allevamenti:
- a) Fabbricati destinati ad attività agricola non di allevamento, nonché ad attività orticola e florovivaistica:
- Nuovi insediamenti di fabbricati: almeno m 250 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, per fruizione ricreativa (ZR), per insediamenti produttivi;
  - Ampliamento insediamenti esistenti: almeno m 100 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, almeno m 250 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti destinati alla fruizione ricreativa (ZR) e almeno m 50 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti produttivi.
- b) Altri allevamenti con esclusione dei suini e degli avicoli:
- Nuovi insediamenti: almeno m 400 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, per fruizione ricreativa (ZR), per insediamenti produttivi;
  - Ampliamento insediamento esistenti: almeno m 100 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, almeno m 250 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti destinati alla fruizione ricreativa (ZR) e almeno m 50 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti produttivi.
- c) Allevamenti di suini e avicoli:
- Nuovi insediamenti e ampliamento insediamenti esistenti: almeno m 800 dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, per fruizione ricreativa (ZR), per insediamenti produttivi.

Qualora l'attività di allevamento, connessa a nuovi insediamenti, a insediamenti esistenti o ampliati, comporti, nonostante il rispetto delle distanze su indicate, situazione di molestia olfattiva misurata tramite rilievi odorimetrici, l'azienda è tenuta a presentare un piano di tutela che preveda il contenimento degli odori mediante sconfinamento delle sorgenti.

Il livello odorimetrico accettato è definito in base al rendimento consentito dalle tecnologie di prevenzione e bonifica disponibili e tenuto conto dell'eventuale parere espresso dai competenti servizi A.S.L. e A.R.P.A., reso a seguito di accordi specifici.

## Disciplina generale e degli interventi

25) La preesistenza di insediamenti per allevamenti alla data di adozione del P.G.T. non costituisce impedimento alla attuazione delle previsioni del P.G.T. stesso, anche se tali insediamenti vengono a trovarsi a distanza inferiore a quella fissata nel comma precedente.

26) Colture orticole o florovivaistiche specializzate

Negli ambiti agricoli sono consentite colture orticole o florovivaistiche specializzate e pertanto sono ammesse opere in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché attrezzature e infrastrutture produttive quali serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Tali opere devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la indispensabilità delle nuove costruzioni e in particolare delle abitazioni.

Le abitazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

If = 0.03 mc/mq di terreni di proprietà a coltura orticola o floricola specializzata, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, con un massimo di mc 600.

H max = 6.50 m

Dc = 7.50 m

De = 10.00 m

Ds = 7.50 m da strada consorziale

Ds = 10.00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni

Parcheggio inerente alla costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc.

Le serre e i tunnel per le coltivazioni intensive, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

Q = 60% Sf per coperture stagionali;

Q = 30% Sf per serre (il materiale adoperato per le serre consenta il passaggio della luce);

Il limite massimo di copertura, comprensivo di attrezzature agricole, magazzini, stalle e residenze, in ogni caso non potrà superare il 60% della Sf.

H max = 3.00 per le coperture stagionali (misurata in colmo come massimo ingombro);

previa definizione puntuale su scala progettuale delle misure di mitigazione paesaggistica potranno essere ammesse altezze superiori fino al raggiungimento di complessivi m 4,00;

H max = 4.50 per le serre (misurata in colmo come massimo ingombro);

De = pari all'altezza delle serre;

De = 10,00 m fra le serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi;

De = pari all'altezza del fabbricato più alto, fra serre e tutte le altre costruzioni;

Ds = 7,50 m da strada consorziale;

## Disciplina generale e degli interventi

Ds = 10.00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni;

Sono considerate serre gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera aventi sia copertura stagionale, sia copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Sono soggette alla sola comunicazione le coperture stagionali.

Il bilancio idrico complessivo non deve essere mutato dall'installazione di serre e/o coperture stagionali; qualora sia necessaria la realizzazione di bacini idrici e/o stazioni di pompaggio, gli stessi dovranno essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a m 20.00 ed opportunamente recintati con paletti e rete metallica, affiancata da siepe, di altezza non inferiore a m 2.00, collocati ad una distanza non superiore a m 7.00 dall'argine superiore della fossa.

E' necessario presentare, in sede di richiesta del titolo abilitativo o della comunicazione di cui ai commi precedenti, relazione idraulica, redatta da tecnico abilitato, che individui il corretto sistema di smaltimento delle acque meteoriche per i manufatti aventi le seguenti superfici:

- Serre a tunnel a carattere stagionale                      superfici > 3.000 mq
- Serre fisse o stagionali a capanna                              superfici > 1.000 mq

Nel caso di installazione di serre e/o coperture stagionali complessivamente superiori a mq 500 coperti, è necessario altresì valutare, in sede progettuale, opportune soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, con particolare riguardo a quelli stabilmente fissi, mediante la messa in dimora di siepi o filari arborei.

- 27) Aree che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue modifiche e integrazioni (attività a rischio di incidente rilevante).

Pur non essendo presenti allo stato attuale in Comune di Urgnano aziende che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e s.m.i., parte del territorio ricade nelle fasce di influenza, individuate sulle tavole grafiche, connesse ad aziende di questo tipo, presenti nei confinanti Comuni di Zanica e Comun Nuovo.

Gli interventi ricadenti in tali fasce devono essere disciplinati secondo quanto previsto dal D.M. del 9/5/2001 e dalle linee guida regionali di cui alla DGR n°7/19784 del 10/12/2004 e smi.

Nello specifico la tav. C1 del PGT individua, con apposita simbologia, le fasce individuate negli ERIR dei Comuni di Zanica e Comun Nuovo; il presente PGT rinvia qualsiasi possibilità di intervento nell'ambito delle citate fasce al rispetto del contenuto dei medesimi piani, come questi approvati rispettivamente dai Comuni di Zanica e Comun Nuovo.



**Art. 50 Allevamenti Intensivi –Attività non compatibili**

Negli ambiti agricoli non sono compatibili e pertanto sono escluse, le sotto elencate destinazioni, funzioni e attività non legate alla conduzione del fondo agricolo, come previsto dalla L.R. 12/2005, se non espressamente previsto dai successivi articoli:

- a) le attività produttive industriali e/o artigianali;
- b) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- c) le sedi di associazioni ed Enti;
- d) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi ed i locali di divertimento;
- e) magazzini e depositi;
- f) le attività commerciali e terziarie;
- g) gli allevamenti di cani, di animali di compagnia e le attività di pensione degli stessi;
- h) tutti gli allevamenti intensivi di nuova realizzazione; gli allevamenti intensivi esistenti sono confermati esclusivamente nella dimensione attuale.

Sono considerati allevamenti intensivi gli allevamenti che superano il limite di 8,0 U.B.A. (unità bovina adulta) per bovini e equini, 4 U.B.A. per suini, scrofe,verri, ovini e caprini, 2 U.B.A. per avicoli e conigli, per ogni ettaro di S.A.U. (superficie agricola utilizzata) aziendale.

In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese le U.B.A. esistenti.

Al fine della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U. aziendale di proprietà posta nel territorio amministrativo del Comune e dei Comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dell'azienda.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A. (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti di seguito:

BESTIAME ALLEVATO	U.B.A,
1 – bovini di età superiore a due anni	1.00
2 – bovini di età tra 6 mesi e due anni	0.60
3 – equini oltre sei mesi	1.00
4 – tutti i suini da ingrasso	0.40
5 – scrofe e verri	0.50
6 – galline ovaiole per 100 capi	1.30
7 – polli da carne per 100 capi	0.80
8 – galline da riproduzione per 100 capi	1.50
9 – conigli per 100 capi	1.20
10 – ovini caprini per 10 capi	1.50

- i) la realizzazione di allevamenti ittici comportanti manomissioni di canali esistenti, la creazione di nuovi, la formazione di nuovi specchi d'acqua;
- j) le attività estrattive e di escavazione, e la realizzazione di allevamenti di qualsiasi specie di animali o culture in serra, le cui strutture, salvo le opere di fondazione, siano poste sotto la quota del piano di campagna;
- k) le attività connesse con la raccolta, il deposito temporaneo, il trasporto, lo smaltimento, il trattamento o il recupero di rifiuti. Sono consentiti, nel rispetto delle norme applicabili, il deposito di rifiuti prodotti dall'attività agricola e di allevamento. Lo spargimento su terreni di letame, liquami, compost oltre i quantitativi necessari per la fertilizzazione delle colture in atto o programmate è vietata e considerata come attività abusiva di discarica di rifiuti.
- l) Gli allevamenti esistenti che per caratteristiche e dimensione ricadono sotto il D.Lgs. n° 372 del 04/08/1999 - Attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento. Quelli esistenti sono conservati nelle condizioni di cui all'AIA in essere al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammesse esclusivamente modifiche classificabili come non sostanziali ai sensi del DLgs 59/2005; Il mancato rispetto del presente comma comporta la decadenza di tutti gli atti abilitativi in essere e la conseguente individuazione come abusive delle opere realizzate.
- m) I nuovi allevamenti la cui caratteristica dimensionale rientri sotto il D.Lgs. n° 372 del 04/08/1999 - Attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione

- integrate dell'inquinamento.
- n) l'ampliamento di allevamenti esistenti che raggiungono la soglia di applicabilità del D.Lgs. n° 372 del 04/08/1999 - Attuazione della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento.
  - o) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere rurale della zona e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art. 51 Ambiti per attività agricola di carattere non strategico**

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e riguardano aree agricole in prossimità dell'abitato, oggetto di coltivazioni che hanno modificato la tessitura storica del reticolo tradizionale.
- 2) La tutela si applica mediante interventi di contenimento dei limiti di campitura e con l'introduzione di alberature con funzione di fondale visiva, soprattutto verso gli ambiti urbanizzati.
- 3) In tali ambiti non sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione.

#### **Art. 52 Ambiti agricoli di valore strategico**

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario, nonché da un sistema idroregolatore che permette l'afflusso delle acque irrigue.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; dovranno essere poste in atto azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia del reticolo culturale-storico.
- 3) In tali ambiti dovrà essere altresì incentivato il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione.
- 4) Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 49 delle presenti norme.

#### **Art. 53 Ambito di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica**

- 1) E' individuato nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno dell'ambito; tale area sarà interessata nei prossimi anni da una infrastruttura viaria (Nuova Cremasca).
- 2) Il P.T.C. provinciale per tale ambito si pone come obiettivo la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità del verde" veri e propri "corridoi territoriali".
- 3) Pur considerando la loro utilizzabilità anche ai fini agricoli, le aree sono volte a finalità di caratterizzazione ambientale con interventi di conservazione e progettazione paesistica.
- 4) Non è consentita alcuna nuova edificazione. Sono consentite unicamente attrezzature a carattere stagionale.
- 5) Sono consentiti interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento nella misura del 10%.
- 6) E' vietata la costruzione di nuove stalle, viene concesso un ampliamento pari al 10% per quelle esistenti, nel rispetto dei parametri massimi di cui all'art. 49 delle presenti norme.

- 7) Le aree ricadenti in suddetto ambito possono essere conteggiate ai fini edificatori per realizzare strutture agricole esternamente alle stesse.

#### **Art. 54 Ambiti di elevato valore naturalistico paesistico**

- 1) Sono individuati nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; tali aree sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzate nei loro aspetti di naturalità.
- 2) L'Amministrazione Comunale per tali ambiti, al fine di garantire una maggiore valorizzazione del patrimonio naturale paesistico, nonché una progettazione di interventi atti al miglior utilizzo delle risorse, potrà valutare l'opportunità di aderire ad un PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale).
- 3) In tali ambiti sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione del patrimonio esistente. Non è consentito ampliare o realizzare strutture e fabbricati agricoli.
- 4) In particolare per tali aree si individuano le seguenti direttive:
  - tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità;
  - rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
  - salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
  - salvaguardia ed implementazione di percorsi per una maggiore fruizione paesistica.

#### **Art. 55 Ambiti soggetti ad interventi di riforestazione**

- 1) Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; la finalità di tale destinazione è quella di poter realizzare interventi di riforestazione su aree di dimensioni tali da garantire una fruizione da parte della collettività.
- 2) In tali ambiti è vietata ogni nuova costruzione e qualsiasi opera edilizia.
- 3) L'intervento di riforestazione potrà essere pubblico – privato: in questo secondo caso dovrà essere presentata proposta preliminare da sottoporre al giudizio dell'Amministrazione Comunale e successivamente dovrà essere stipulata, con l'Amministrazione Comunale, apposita convenzione per regolamentare l'utilizzo pubblico.

#### **Art. 56 Ambito di Parco Regionale del Serio**

- 1) Il P.G.T. con apposito segno grafico uniforme e perimetro indica le aree comprese nell'ambito del Parco Regionale del Serio, così come delimitato dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato con deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 22 in data 01.12.1990 e approvato con deliberazione regionale n. 192 in data 28.06.2000 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Tali aree sono soggette alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (P.T.C.), la cui gestione è affidata a un consorzio fra i Comuni, i cui territori ricadono in parte all'interno del perimetro del Parco, e la Provincia di Bergamo e di Cremona.
- 3) Ogni intervento è demandato alla normativa del Piano Territoriale del Parco, a quelle relative a Studi di Settore e alla presente normativa in ragione dei diversi ambiti.

### **Art. 57 Ambito destinato alla fruizione ricreativa**

Il P.G.T. individua nella planimetria di Piano delle Regole, con apposito simbolo grafico, le aree destinate alla fruizione ricreativa, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale del Serio.

### **Art. 58 Cascine – Fabbricati in ambito agricolo**

Gli edifici esistenti in ambito agricolo sono individuati, ai sensi della L.R. 12/2005, nella tavola di Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso.

La nomenclatura utilizzata è la seguente:

CA "Cascine"

- 1) Gli immobili storicamente connessi con l'utilizzazione agricola del territorio prendono il nome di "cascina" e più precisamente:
  - Cascina nr. 1 denominata Battaina
  - Cascina nr. 2 denominata Pisoni
  - Cascina nr. 3 denominata Spina
  - Cascina nr. 4 denominata Zanolì
  - Cascina nr. 5 denominata Moneta non soggetta in quanto inserita nell'ambito di trasformazione Atre 3
  - Cascina nr. 6 denominata Cantona
  - Cascina nr. 7 denominata Picenni
  - Cascina nr. 8 denominata Tonara
  - Cascina nr. 9 denominata Don Guanella
  - Cascina nr. 10 denominata Longo
  - Cascina nr. 11 denominata Gualda Vecchia
  - Cascina nr. 12 denominata Gualda-Ravizza
  - Cascina nr. 13 denominata Francesca non soggetta in quanto inserita nell'ambito di trasformazione Atre 7
  - Cascina nr. 14 denominata Bel Soggiorno
  - Cascina nr. 15 denominata Gualda Nuova
  - Cascina nr. 16 denominata S. Antonio
  - Cascina nr. 17 denominata Stropelina
  - Cascina nr. 18 denominata Il Pedone
  - Cascina nr. 19 denominata Bizzera
  - Cascina nr. 20 denominata Cavagna
  - Cascina nr. 21 denominata Ruggeri
  - Cascina nr. 22 denominata Casino
  - Cascina nr. 23 denominata Belvedere
  - Cascina nr. 24 denominata Rapizza
  - Cascina nr. 25 denominata Mariani
  - Cascina nr. 26 denominata Drago
  - Cascina nr. 27 denominata Brozzoni
  - Cascina nr. 28 denominata Ghislandi
  - Cascina nr. 29 denominata Goisis
  - Cascina nr. 30 denominata Scansi
  - Cascina nr. 31 denominata Faletti
  - Cascina nr. 32 denominata Gavazzi
  - Cascina nr. 33 denominata Marchetti
  - Cascina nr. 34 denominata Lodovica
  - Cascina nr. 35 denominata Fornace di Sopra
  - Cascina nr. 36 denominata Molino Basella
  - Cascina nr. 37 denominata Antonini
  - Cascina nr. 38 denominata Fornace di Sotto
  - Cascina nr. 39 denominata Sora

## Disciplina generale e degli interventi

- Cascina nr. 40 denominata Carminati
- Cascina nr. 41 denominata Milesi
- Cascina nr. 42 denominata Molino dei Prati
- Cascina nr. 43 denominata Peia
- Cascina nr. 44 denominata Soldini
- Cascina nr. 45 denominata Pirola non soggetta in quanto inserita nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- Cascina nr. 46 denominata Stefani non soggetta in quanto inserita nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- Cascina nr. 47 denominata Campana non soggetta in quanto inserita nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- Cascina nr. 49 denominata Parrocchiale

- 2) RE Residenze, soggetti rientranti nei disposti L.R. 12/2005
- 3) R Residenze, soggetti non rientranti nei disposti L.R. 12/2005
- 4) AA Attrezzature agricole rispondenti L.R. 12/2005
- 5) A Attrezzature e/o deposito a servizio attività agricola di proprietà di soggetti non rientranti L.R.12/2005
- 6) ST Allevamenti di proprietà di soggetti rispondenti alla L.R. 12/2005
- 7) S Allevamenti di proprietà soggetti non rispondenti alla L.R. 12/2005
- 8) FD Fabbricati dismessi
- 9) AC Fabbricati accessori/baracche
- 10) AG Fabbricati utilizzati per attività agrituristica e/o commerciale
- 11) AP Attività produttive esistenti
- 12) AT Attrezzature tecnologiche pubbliche o di uso pubblico
- 13) AF Attività orticole e/o florovivaistiche
- 14) AV Attività veterinaria

Nel Piano delle Regole si è provveduto a schedare tutti i fabbricati "Cascine" nonché ad individuare tutti i fabbricati e/o accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Il recupero del sottotetto ai fini abitativi andrà in deroga al numero delle unità abitative massime previste.

Qualora tali fabbricati e/o porzioni di essi non risultino assentiti sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi; fatto salva la possibilità, per gli aventi titolo, di avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi sui fabbricati ricadenti nella "fascia B" del P.A.I., potranno essere eseguiti solo nel rispetto degli art. 30 e 39 comma 4, delle N.T.A. del P.A.I. stesso, abbandonando le superfici potenzialmente allagabili e realizzando le superfici abitabili a quote compatibili con il livello di piena, non computando quindi nei calcoli planivolumetrici le parti accessorie del fabbricato (pilotti) necessarie a tali scopi.

**1) CA "CASCINE"**

Per ciascuna cascina si è proceduto ad una schedatura; tali schede fanno parte integrante della presente normativa. Esse definiscono i gradi di intervento sul patrimonio esistente e le destinazioni d'uso compatibili.

Non sono consentiti aumenti di volume e di superficie coperta, è consentito il cambio di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel caso in cui l'altezza minima interna esistente sia pari o superiore a m 1.50 e la media ponderale sia pari o superiore a m 2.40.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso, concessa nelle schede allegate al presente piano, dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio nella misura stabilita di 1mq ogni 10 mc.

I complessi soggetti a più gradi d'intervento, nel caso sia previsto per parti di esso il primo grado d'intervento, saranno comunque assoggettati ad un progetto unitario anche se l'immobile appartiene a più proprietà.

Nel caso di interventi con incremento delle Unità Abitative rispetto alla situazione esistente, previsto dalla scheda di individuazione, la superficie di ogni Unità Abitativa dovrà essere almeno di mq. 95,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di un progetto di ristrutturazione, la proprietà dovrà comunque attenersi a dette superfici minime.

Le categorie di intervento sono così definite:

**GRADO PRIMO**

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o che si siano consolidate nel tempo. È prescritta:

- 1) la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie.
- 2) la conservazione dei volumi esistenti, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
- 3) la conservazione e/o restauro delle strutture portanti verticali ed orizzontali (murature, volte, solai di pregio).
- 4) La conservazione delle altezze interpiano, degli impianti scale e dei collegamenti orizzontali che caratterizzano la tipologia dell'edificio;
- 5) La conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, lapidi, edicole ed essenze arboree di particolare pregio;
- 6) L'eliminazione di tutte le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà o di accidentalità;
- 7) La sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale, è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, cemento armato, ecc.) laddove esigenze di carattere statico lo giustificano.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- 1) installazioni di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- 2) introduzione di ascensori e montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, senza che ciò debba in ogni caso arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali dell'edificio (volte o pregevoli soffitti in legno);

- 3) modificazioni della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni previste nella scheda allegata. I porticati e i loggiati possono essere chiusi con serramenti in legno e vetro che consentano la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;
- 4) modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti in legno;
- 5) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima di m. 1.50 e media ponderale di m. 2.40 per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda, purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e nell'andamento della falda del tetto.

Per i complessi edilizi soggetti al grado d'intervento uno è obbligatorio la presentazione di un progetto unitario d'intervento; tale progetto unitario dovrà interessare anche le corti e le eventuali strade di accesso se di proprietà.

Il progetto unitario dovrà essere corredato di opportuna relazione agronomica, che prevede la sistemazione delle aree adiacenti di proprietà, tale relazione dovrà essere sottoscritta da Tecnico abilitato.

Qualora esistano comprovati motivi che impediscono la formazione di un "progetto unitario" di intervento sull'intero comparto così come definito sulla "scheda" è facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare un ambito più ridotto.

L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

### **GRADO SECONDO**

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico – ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' prescritta:

- 1) la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originali ritrovate; nel caso che le facciate siano prive di connotati architettonici è consentito dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre, con facoltà di aprire nuove aperture;
- 2) conservazione della pendenza attuale dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
- 3) conservazione delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando si tratti di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- 4) conservazione degli impianti scala e dei collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- 5) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati; fontane, edicole, lapidi;
- 6) eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- 1) installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- 2) traslazione di solai privi di valore architettonico, sempre che ciò non comporti modifiche nella posizione di finestre dell'intera facciata;
- 3) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale;
- 4) modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti di legno;

## Disciplina generale e degli interventi

- 5) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima interna di 1,50 m. e media ponderale di 2,40 m. per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;
- 6) modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. I porticati e loggiati possono essere recuperati alla funzione abitativa mediante chiusura totale o parziale, con serramenti in legno e vetrate, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originari.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

**GRADO TERZO**

La ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, costituiscono l'insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente valore storico-architettonico.

La finalità d'intervento è il recupero funzionale degli edifici facenti parte della cascina nel suo complesso, da conseguire attraverso la conservazione della struttura rurale così come si è formata nel tempo, con la realizzazione, ove non esistenti, di idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi e l'eliminazione delle parti fatiscenti inutili e degradate.

E' prescritta la conservazione della sagoma degli edifici con possibilità di dare nuove dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture sulle facciate.

Devono comunque essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli ambienti con volte.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- 1) installazione di servizi illuminati ed areati artificialmente o di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- 2) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi;
- 3) modificazioni di elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
- 4) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima interna di 1,50 m. e media ponderale di 2,40 m. per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;
- 5) demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio nei limiti della volumetria preesistente. Tali interventi devono essere giustificati da esigenze di recupero funzionale della tipologia edilizia.
- 6) modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. I porticati e loggiati possono essere recuperati alla funzione abitativa mediante chiusura totale o parziale, con serramenti in legno e vetrate, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originari.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

**GRADO QUARTO**

L'intervento è relativo a quegli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di ricostruzione parziale o totale, tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante per la non idonea presenza di balconi, sporti, cornici, tagli di finestre, saracinesche, tapparelle ed altro. Gli interventi di modifica possono essere di varia natura, e comunque tali da comprendere la demolizione degli sporti o parti aggettanti, il rifacimento delle finiture, dei prospetti, degli intonaci, dei rivestimenti e delle coperture sostituendoli con materiali, lavorazioni e tinte tradizionali.



La finalità è il recupero dei valori ambientali attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente stesso.

Le operazioni consentite sono di varia natura e consistenza a seconda dell'entità del contrasto ambientale rilevato. Le destinazioni d'uso sono quelle prescritte nelle schede di intervento.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

#### **GRADO QUINTO**

E' previsto il mantenimento allo stato di fatto per quegli edifici che sono in buone condizioni statiche e igieniche in quanto oggetto di recente intervento, rinnovo, ristrutturazione, restauro, nei quali gli interventi non abbiano formato situazioni di contrasto ambientale.

Sugli edifici di cui alla presente categoria di intervento sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti nelle schede allegate.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

#### **GRADO SESTO**

L'intervento è relativo a quegli edifici o parti di edifici di epoca recente o relativamente recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione perché la loro presenza non è tollerabile dal punto di vista storico – ambientale o igienico – sanitario.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici rappresenta condizione inderogabile per il rilascio di qualunque provvedimento edilizio relativa a proprietà che li includano.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

**2) "FABBRICATI MINORI"**

Nelle tavole sono individuati, con apposite notazioni, fabbricati minori per lo più a carattere sparso che vengono assoggettati alle seguenti norme:

**RE – residenze soggetti rientranti disposti L.R. 12/2005 artt. 59 – 60 – 61**

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite, per gli aventi titolo, opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a residenza, nonché ampliamenti, esclusivamente per i soggetti rispondenti ai requisiti dell'art. 60 della L.R. 12/2005 e in conformità ai disposti delle presenti N.T.A..

La finalità dell'intervento è il recupero dei valori ambientali del fabbricato attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente.

Gli aventi titolo, che non hanno i requisiti prescritti dall'art. 60 della LR 12/05, possono eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente e regolarmente autorizzato.

**R – residenze esistenti soggetti non rientranti nei disposti di cui alla L.R. 12/2005 artt. 59 – 60 – 61**

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione e cambio di destinazione a residenza.

E' consentita l'utilizzazione dei sottotetti esistenti a scopo residenziale nel rispetto della Legge Regionale n. 12/2005 artt. 63 – 64 – 65 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia dovrà essere stipulata apposita convenzione per l'esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione necessarie.

Per gli edifici esistenti individuati con il simbolo R sono ammessi incrementi volumetrici per ampliamenti e sopralti nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) siano concessi una sola volta per singolo edificio, o porzione di fabbricato, così come individuate dalle schede catastali alla data del 03/03/2005;
- b) non superino la superficie residenziale complessiva Src di mq 66,00 comprensivi dei servizi e accessori;  
tale incremento vale per edificio con residenze esistenti con superficie residenziale complessiva Src fino a mq 330,00.  
Nel caso di edificio con superficie residenziale complessiva Src superiore a mq 330,00, l'ampliamento concesso è pari al 20% della Src esistente.
- c) nel caso di soprizzo venga rispettata l'altezza massima di mt 7.50 misurata alla radice esterna di gronda o l'esistente nel caso di ampliamento;
- d) la destinazione del nuovo volume in ampliamento o soprizzo sia a scopo abitativo;
- e) le distanze da rispettare sono le seguenti:
  - mt. 5.00 dai confini
  - mt. 5.00 dalle strade (salvo prescrizioni grafiche più restrittive sulla tavola di azionamento)
  - mt. 10.00 dai fabbricati
- f) venga reperita la dotazione minima di parcheggio di 1 mq/10 mc di volume in ampliamento o soprizzo.
- g) dal calcolo della Src sono esclusi solo i piani interrati e i piani seminterrati, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, con sporgenza dell'intradosso del primo solaio fuori terra

## Disciplina generale e degli interventi

non superiore a mt. 1,50 dalla quota di spiccato, se adibiti a locali accessori dell'abitazione. La quota di riferimento è il piano campagna prima dell'intervento edilizio.

h) nel calcolo della Src sono esclusi i sottotetti che soddisfino entrambe le seguenti condizioni:

- abbiano un'altezza media ponderale non superiore a m 2,55, altezza da calcolarsi quale rapporto tra il volume (definito all'intradosso del solaio di copertura) e la relativa superficie (considerata al netto dei muri perimetrali);
- Abbiamo un'altezza all'intradosso del colmo di copertura non superiore a m 3,50.

Qualora l'altezza media ponderale come sopra definita dovesse essere non inferiore a m 1,80, il sottotetto dovrà comunque essere assoggettato al versamento dei contributi afferenti il rilascio del permesso di costruire.

I porticati che verranno realizzati ex novo, conformemente ai tipi architettonici dell'ambito rurale cioè con strutture in mattoni e coperture in legno, non verranno conteggiati nel calcolo della Src.

I porticati dovranno comunque rispettare i parametri edilizi ( altezza -distanza dai confini - distanze dalle strade - distanze dai fabbricati) stabiliti nei commi precedenti per ampliamenti e sopralti.

Nel caso di fabbricati esistenti di altezza superiore a ml. 7.50 il porticato potrà avere altezza pari al fabbricato, se correttamente inserito nella falda della copertura.

La superficie dei porticati in ampliamento non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta complessiva destinata a residenza.

Tale ampliamento è consentito una-tantum, indipendentemente dall'utilizzo dei sottotetti ai fini abitativi con la legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**AA – attrezzature agricole rispondenti ai requisiti di cui alla L.R. 12/2005 artt. 59 – 60 – 61.**

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento per i soggetti rispondenti ai requisiti della L.R. 12/2005 in conformità ai disposti delle presenti N.T.A..

La finalità dell'intervento è il recupero del fabbricato attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente.

In caso di intervento di sistemazione, particolare cura dovrà essere posta alla riqualificazione delle pertinenze esterne dell'edificio, recuperando la "ruralità" del contesto preesistente.

Gli aventi titolo, che non hanno i requisiti prescritti dall'art. 60 della LR 12/05, possono eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente e regolarmente autorizzato

**A – attrezzature agricole di proprietà di soggetti non rientranti nei disposti di cui alla L.R. 12/2005 artt. 59/60/61.**

Sono individuati nella tavola di Piano con apposito segno grafico.

Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La finalità dell'intervento è il recupero del fabbricato attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente; è consentito il cambio di

destinazione d'uso in accessori di pertinenza ai fabbricati residenziali eventualmente esistenti sul comparto.

Il cambio di destinazione d'uso viene concesso purché detti fabbricati abbiano i prescritti requisiti minimi igienico-sanitari.

In caso di intervento di sistemazione, particolare cura dovrà essere posta alla riqualificazione delle pertinenze esterne dell'edificio, recuperando la "ruralità" del contesto preesistente.

#### **ST – allevamenti di proprietà di soggetti rispondenti ai disposti della L.R. 12/2005 artt. 59/60/61.**

Sono individuati nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 12/05, in conformità ai disposti delle presenti norme.

L'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero dei valori originali dell'edificio nonché al suo inserimento nell'ambiente circostante.

L'intervento edilizio dovrà rispettare la normativa in materia igienico sanitario prevista dalle vigenti leggi.

#### **S – allevamenti di proprietà di soggetti non rispondenti ai disposti di cui alla L.R. 12/2005 artt. 59/60/61.**

Sono individuati con apposito segno grafico nella tavola di Piano; sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico sanitario.

L'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originali dell'edificio nonché al suo inserimento nell'ambiente circostante.

L'intervento edilizio dovrà adeguare il fabbricato nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti; in tal caso sono consentiti adeguamenti volumetrici strettamente limitati al caso.

#### **FD – fabbricati dismessi**

Sono individuati con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite unicamente opere di ordinaria – straordinaria manutenzione.

La destinazione d'uso deve essere mantenuta a carattere prettamente "Agricolo".

#### **AC – fabbricati accessori – baracche**

Sono individuati nella tavola di Piano con apposito segno grafico.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume nel rispetto dei seguenti parametri:

- mt. 5.00 dai confini

## Disciplina generale e degli interventi

- mt. 5.00 dalle strade
- mt. 10.00 dai fabbricati di altra proprietà
- mt. 5.00 dai fabbricati della stessa proprietà o in aderenza agli stessi
- Hmax in gronda mt. 3.00
- Pendenza falde 45%.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati.

La finalità dell'intervento è l'inserimento del fabbricato e/o dei fabbricati nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

Qualora l'intervento di demolizione e di ricostruzione sia superiore a mc. 150,00 il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso di ricostruzione non rispettosa della sagoma originaria dovranno essere rispettati i limiti di cui sopra.

Per il calcolo del volume dei fabbricati accessori esistenti e di progetto dovrà essere utilizzata l'altezza reale, misurata dal piano di campagna prima dell'intervento edilizio fino all'intradosso del solaio di copertura o della sua quota media nel caso lo stesso fosse inclinato.

**AP – attività produttive esistenti**

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite unicamente opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di adeguamento igienico sanitario, escludendo il deposito delle sostanze di cui alla lettera a) dell'elenco industrie insalubri, parte prima, industrie di prima classe, tranne che quei prodotti strettamente connessi ai cicli produttivi consentiti dall'azienda esistenti ed operanti.

La destinazione attuale viene tollerata fin tanto che l'attività è in essere; qualora dovesse cessare, l'edificio non potrà essere utilizzato per altri usi se non quelli agricoli.

Nel caso di interventi edilizi diversi essi dovranno essere subordinati all'approvazione di un "Piano di Recupero" ai sensi della legge 457/78, da parte del Consiglio Comunale, esteso ad un opportuno ambito.

**AF – attrezzature floricole o orticole**

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano. Valgono le prescrizioni dell'art. 49 delle presenti norme.

**AT – attrezzature tecnologiche pubbliche di uso pubblico.**

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento in relazione all'esigenza dell'uso.

**AV – attività veterinaria.**

Viene concessa la possibilità di svolgere l'attività veterinaria, nel fabbricato individuato con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Viene confermata la situazione esistente senza possibilità di aumento di volumetria; il cambio di destinazione d'uso dovrà essere sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato, onde poter reperire adeguati spazi a parcheggio pubblici e/o di uso pubblico per la nuova attività concessa.

La nuova attività dovrà essere oggetto di convenzionamento, così come previsto dall'art. 18 comma 4, della Normativa del PTC del Parco Regionale del Serio, per regolamentare il rapporto fra l'Ente Parco, il Comune di Ugnano e la proprietà, in relazione a servizi offerti e attività svolte.

**ZR – ambito destinato alla fruizione ricreativa.**

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano; valgono le prescrizioni dell'art. 57 delle presenti norme.

**IS – complessi rurali di interesse storico.**

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

La zona è disciplinata dall'art. 27 del P.T.C. del Parco del fiume Serio.

Ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto del P.T.C. del Parco del fiume Serio.

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché del loro stato di manutenzione e delle opere che hanno snaturato il complesso definito "Casino", l'intervento di ristrutturazione è subordinato all'elaborazione di un "Progetto esteso ad un comparto omogeneo"; l'ambito minimo di attuazione, dovrà essere fissato dalla Giunta Comunale, su preventivo parere del Parco Regionale del Serio, e dovrà riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

**Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono:

R	= abitazione civile e suoi accessori;
PR	= pertinenze delle abitazioni;
A1-A2	= insediamento rurale: residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda (A1); attrezzature e infrastrutture produttive (A2);
AG	= attività agrituristiche
IS	= complessi rurali di interesse storico
ZR	= zona destinata alla fruizione ricreativa
AF	= attività orticole e/o florovivaistiche

Le destinazioni d'uso previste sono riportate per ogni "cascina" nella singola scheda.

Nel caso di interventi rivolti ad insediare un numero maggiore di alloggi rispetto a quanto prescritto nelle "schede di rilevazione" o rivolti ad insediare nuove attrezzature per il tempo libero (AR) o nuove attività agrituristiche (AG) è facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di un opportuno ambito da subordinare alla redazione di un Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78, necessario per stabilire compiutamente la portata dell'intervento ed il suo insediamento nel contesto ambientale esistente, le dotazioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico necessarie, nonché le opere di urbanizzazione da realizzarsi a servizio del comparto.

### Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a) la copertura dovrà essere in coppi o coppedogola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c) i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d) i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e) i serramenti di facciata dovranno essere in legno o ferro per le sole infrastrutture agricole;
- f) gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g) i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h) le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i) i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni e nel caso di murature in pietra di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate;
- j) i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k) la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale o intonaco grezzo;
- l) è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m) le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n) le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o) i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- p) le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali; particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

L'utilizzo di materiali e/o tipologie architettoniche diverse da quelle sopra descritte, ammissibile per le cascine solo dal terzo al sesto grado di intervento, comporterà l'obbligo di assoggettamento dell'istanza al giudizio dell'impatto paesistico ex art. 29 del PTPR da parte della Commissione Per il Paesaggio.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) L'inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate, nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti, con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico.
- b) La gronda potrà essere solo innalzata mantenendo pertanto una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda.
- c) Sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda, con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino.

## Disciplina generale e degli interventi

- d) Non è consentito l'inserimento di tagli di gronda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto gronda.
- e) Le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Per i soli edifici contrassegnati con la lettera R è consentito:

- realizzare abbaini per l'illuminazione dei locali dei sottotetti, senza tagli di gronda;
- realizzare nuovi terrazzi all'interno delle falde della copertura, con taglio delle stesse, a condizione che rispettino la distanza minima di cm. 80 dal filo esterno del muro perimetrale, garantendo la continuità delle gronde.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati identificabili come cascine con profondità netta interna inferiore a 5.00 m il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili e solo all'interno delle corti, potrà concedere la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di m 1.40, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa; non è consentita la realizzazione di altri balconi per i fabbricati che compongono le cascine.

È comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti.

I nuovi balconi dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o magisteri di tipo tradizionale, non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

Per i fabbricati identificati come Cascine, il progetto dovrà in ogni caso prevedere la conservazione dell'impostazione della struttura rurale così come consolidata nel tempo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati che gravitano intorno ad una corte comune e sulla quale si affacciano. Pertanto non è consentito alterare l'impostazione dei singoli fabbricati estraniandoli dal contesto della corte. Le murature perimetrali che prospettano sulle aree agricole dovranno mantenere la loro caratteristica secondaria rispetto alle facciate che prospettano sulla corte.

All'interno delle corti, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo, atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricati accessori di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire di ristrutturazione, deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali; in particolar modo dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto della "ruralità" nella quale i fabbricati sono inseriti e pertanto sarà necessario procedere ad uno studio esteso ad ambiti non strettamente legati al fabbricato, ma bensì più estesi come ad esempio ai sistemi d'accesso, ai percorsi preesistenti, ai filari esistenti, ecc. in maniera tale che l'intervento si inquadri in un'ottica di riqualificazione anche di carattere ambientale e non solo architettonico.

Nel caso di interventi soggetti a Piano di Recupero il progetto deve essere necessariamente corredato da uno studio di carattere agronomico esteso alle parti esterne, in maniera tale da riqualificare porzioni di territorio che hanno subito nel tempo gravi modificazioni ed hanno perciò



perso i requisiti di "ruralità" originari; particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta delle essenze arboree ed ai percorsi d'accesso.

Al momento del rilascio della agibilità dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere non autorizzate.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ambientale, il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione.

### **Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene**

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme l'Asl con nota del 06.02.2004 prot.nr. U 18778 ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

#### **Approvvigionamento idrico**

Per gli edifici recuperati o mantenuti ai fini abitativi dovrà essere garantita la disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente (almeno 250 - 300 litri abit./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

#### **Fognatura collettamento depurazione**

Gli scarichi derivanti dai fabbricati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente. In particolare gli scarichi derivanti dagli insediamenti abitativi dovranno recapitare in pubblica fognatura in caso di zona servita. Nel caso le zone risultino non servite da pubblica fognatura sono ammessi sistemi di smaltimento nel suolo/strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto dei criteri e della modalità stabiliti dalla normativa, previa autorizzazione della Provincia o dell'autorità competente al momento.

I trattamenti previsti sono quelli di chiarificazione in fossa settica tipo imhoff e smaltimento finale mediante pozzi perdenti, sub irrigazione, sub irrigazione-drenata. I sistemi andranno dimensionati in relazione alle caratteristiche geologiche e di permeabilità dei suoli. In ogni caso i sistemi non dovranno dare luogo a inconvenienti di natura igienico-sanitaria.

Per gli scarichi diversi da quelli provenienti da quelli abitativi, resta fermo il rispetto della normativa in vigore.

### Requisiti igienico edilizi

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

### Documentazione a corredo dei progetti

Nel caso di procedura mediante formazione di Piano Attuativo, il progetto deve essere corredato di:

- a) Estratti di P.R.G. - Estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - Carta I.G.M. - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- o) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- p) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) Norme d'attuazione del comparto;
- r) Studio Agronomico – Forestale;
- s) Schema di convenzione;
- t) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

Nel caso di edifici subordinati ad intervento diretto, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;

## Disciplina generale e degli interventi

- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:50;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
- g) relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - D.M. 37/2008) e dal Regolamento locale d'Igiene.

## TITOLO V

### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

#### **Art. 59 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Come previsto dalla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, i comuni già dotati di studio geologico ai sensi della l.r. 41/97 (dicembre 2003), come per il caso in questione, adeguano il loro studio geologico con l'esclusiva valutazione della pericolosità sismica locale, pertanto oltre alle prescrizioni contenute rispettivamente nel Capitolo 16 – "Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano" (Relazione - dicembre 2003) e nel Capitolo 5 – Prescrizioni (relazione "Componente sismica" giugno 2008), gli elaborati contenuti nel Documento di Piano che costituiscono la documentazione di riferimento sono:

- 1) – Carta dei Vincoli (tavola n. 7, 2003)
- 2) – Carta di Sintesi (tavola n. 8, 2003)
- 3) – Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano (tavola n. 9, 2003)
- 4) – Carta della pericolosità sismica locale (tavola n. 1, 2008)

#### **Art. 60 Prescrizioni di carattere geotecnico e idrogeologico**

Nell'ambito del territorio comunale sono state individuate le seguenti problematiche:

##### **1. Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico:**

Sono vulnerabili le zone più depresse adiacenti all'alveo attuale del fiume Serio perché potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione.

Per quanto riguarda le cautele e le limitazioni da adottare in corrispondenza delle fasce fluviali si deve fare riferimento alla Normativa di Piano dell'Autorità di Bacino fiume Po.

##### **2. Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico:**

Le problematiche di carattere idrogeologico sono legate alla necessità di salvaguardare e/o recuperare la qualità dei suoli e delle acque e in particolare:

- le aree di salvaguardia attorno ai pozzi ad uso idropotabile. Ciò vale anche per i pozzi comunali che attualmente non vengono utilizzati ma che non sono stati chiusi o sigillati definitivamente ;
- le aree inquinate (vulnerate) dal punto di vista della qualità delle acque sotterranee. La perimetrazione di tali aree si rifà a quanto riportato sui documenti ufficiali resi disponibili;
- la zona meridionale del territorio comunale, dove la bassa soggiacenza della falda freatica rende molto vulnerabile l'acquifero. La zona in questione è quella che mostra possedere una soggiacenza inferiore ai 10 metri;
- i fontanili anche se inattivi da tempo.

## **Classi di fattibilità geologica**

### **Classe 1 – Fattibilità senza limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio non ha individuato specifiche problematiche di carattere geologico e come tali non presentano particolari limitazioni alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

In tali aree dovrà essere applicata la normativa nazionale in materia (NTC 2008) per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva.

Nel caso specifico di Ugnano, nella classe 1 sono state comprese le aree pianeggianti o poco acclivi, che possiedono buone caratteristiche geotecniche dei terreni e limitato spessore dei suoli, soggiacenza superiore alla decina di metri e non interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico.

Queste aree risultano idonee alla realizzazione di edifici anche con discreti carichi unitari in fondazione.

Nel caso specifico le aree ricadenti in questa classe sono poste nella porzione centrale e settentrionale del territorio comunale, lontano dall'ambito di influenza del fiume Serio.

### **Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni; per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico, geomorfologico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Tali indagini dovranno analizzare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con le caratteristiche del sito. L'entità, la tipologia e il grado di dettaglio delle suddette indagini, saranno valutate sulla base dell'intervento in programma e a discrezione del professionista incaricato.

Le relazioni specialistiche relative ai diversi ambiti di pericolosità individuati, devono essere effettuate preliminarmente ad ogni intervento edificatorio sia che si tratti di nuovi insediamenti singoli che in ambito di piani d'intervento. L'area di studio dovrà estendersi ad un intorno significativo rispetto a quello dell'intervento edificatorio proposto.

Si ricorda che gli studi su indicati non devono essere considerati in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche e della documentazione geologico-tecnica prescritte dalla normativa nazionale (NTC 2008) da eseguirsi in fase esecutiva.

#### **Sottoclasse 2 Gt**

Per quanto riguarda il territorio comunale ricadono nella sottoclasse 2Gt le aree pianeggianti o poco acclivi che costituiscono la porzione meridionale del territorio comunale dove sono presenti le litologie più fini e/o meno addensate dell'Unità di Comun Nuovo (Litofacies B).

Le limitazioni proposte derivano essenzialmente dalla presenza di terreni in cui si ha una generale riduzione delle caratteristiche granulometriche e del grado di addensamento; ciò determina caratteristiche geotecniche variabili da medie fino a mediocri.

Nel settore meridionale del territorio comunale inoltre, la presenza della superficie della falda ad una profondità inferiore ai 10 metri, determina un ulteriore scadimento della capacità portante dei terreni.

In tali aree sarà quindi necessario effettuare indagini geognostiche mirate all'acquisizione diretta dei parametri geotecnici indispensabili per la valutazione della capacità portante del terreno.

Tali verifiche sono indispensabili inoltre per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno da adottare preventivamente onde evitare franamenti dei fronti di scavo e soprattutto, se in prossimità di edifici esistenti, non indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

### **Sottoclasse 2 Id**

In questa sottoclasse ricadono le aree in Fascia C del PAI. L'area in questione corrisponde alla porzione più distante dal corso attuale del fiume Serio al limite con la frazione Basella.

Per quanto riguarda le porzioni che ricadono in "Fascia C - Area di inondazione per piena catastrofica" valgono le N.d.A. del PAI. L'Art. 31 comma 4 demanda agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la regolamentazione delle attività consentite, i limiti e i divieti su tali terreni.

### **Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe 3 comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

Rispetto alle aree in classe due, quelle rientranti nella terza classe di fattibilità, presentano anche una maggiore diffusione ed estensione del dissesto o delle potenziali attitudini ad esso.

In questa classe sono comprese: aree acclivi potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto, aree soggette a fenomeni alluvionali con eventuale trasporto in massa, terreni dotati di scadenti caratteristiche geotecniche, le aree di salvaguardia attorno alle captazioni ad uso potabile, le aree molto vulnerabili dal punto di vista della qualità delle acque e le aree inquinate (vulnerate).

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato all'esecuzione di indagini dettagliate mirate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica, idrogeologica o idraulica dell'area direttamente coinvolta e di un suo immediato intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato attraverso l'effettuazione di relazioni specialistiche che considerino tutti gli ambiti di pericolosità individuati e che valutino la compatibilità dell'intervento edificatorio e la portata massima che esso potrà avere.

Gli studi devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio sia che si tratti di nuovi insediamenti singoli che in ambito di P.A., di P.L. o di P.I.P..

Il risultato delle indagini consentirà di valutare le caratteristiche del sito e gli interventi necessari all'eliminazione di ogni rischio in fase realizzativa.

Gli interventi di sistemazione o di protezione dovranno tener presente anche il contesto ambientale riducendo il loro impatto sul territorio; pertanto ad esempio gli interventi di bonifica idraulica dovranno essere eseguiti, ove possibile, con tecniche di bioingegneria forestale.

Si ricorda che gli studi suindicati non devono essere in alcun modo considerati sostitutivi delle indagini geognostiche e della documentazione geologico-tecnica prescritte dalla normativa nazionale (NTC 2008) per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva.

### **Sottoclasse 3 Id**

In questa sottoclasse ricadono le aree in Fascia B del PAI. In tali aree valgono le norme del PAI relative alla fascia B (vedi N.d.A. PAI, Art.30 e Art. 39 comma 4). Tale area è compresa inoltre all'interno della "Fascia fluviale del Serio" (vedi N.d.A. Parco Regionale del Serio, Art.29.)".

Si rimanda alla delibera regionale 8/7374 del 28/05/2008 - Allegato 4, per gli accorgimenti da adottare al fine della mitigazione delle situazioni di rischio idraulico presenti nelle aree sopra citate. Tali misure per quanto possibile devono essere adottate anche per le strutture esistenti.

### Sottoclasse 3 Ig

Attualmente sul territorio comunale sono presenti 3 pozzi ad uso idropotabile (cfr. carta dei Vincoli). Secondo quanto previsto dal D.P.R. 236/88 ripresi da D.lgs 152/1999 e successivamente dal D.lgs 258/2000 attorno ai pozzi ad uso idropotabile sono stabilite le aree di salvaguardia.

Tali aree si distinguono in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione; ognuna di esse è soggetta a limitazioni d'uso del territorio.

Di seguito si riporta la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

La zona di tutela assoluta, che si estende per un raggio di 10 metri attorno all'opera di captazione, deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto, definita con criterio geometrico, si estende per 200 metri attorno all'opera di captazione, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al punto precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, vanno adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le Regioni e le Province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera C) del punto precedente.

L'attuazione degli interventi o della attività sopra elencate (vedi Art.5 comma 6 D.lgs.258/00), all'interno della zona di rispetto, tra cui: edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferrovie ed infrastrutture di servizio, in assenza di diverse indicazioni formulate dalle Regioni ai sensi dell'Art.5 comma 6 D.lgs.258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio (vedi D.G.R. n.6/15137 del 27/6/1996).

Tale indagine idrogeologica deve valutare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea e deve dare le necessarie prescrizioni circa le modalità di attuazione degli stessi oppure valutare la fattibilità della ripermimetrazione della zona di rispetto, secondo criterio idrogeologico o temporale.

Relativamente ai criteri e le modalità esecutive per la realizzazione di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche nelle zone di rispetto stabilite attorno ai pozzi ad uso idropotabile, è necessario fare riferimento alla D.G.R. n.7/12693 del 10 aprile 2003.

Nella sottoclasse 3lg rientra anche tutta la fascia di territorio in cui la soggiacenza è inferiore ai 10 metri e quindi la vulnerabilità dell'acquifero risulta molto elevata.

In relazione all'elevata vulnerabilità generale che caratterizza l'acquifero della zona, si è deciso di attribuire alla sottoclasse 3lg anche tutta l'area dove è stata accertata la presenza di inquinanti organici sia nei suoli che nelle acque di falda (area a valle ditta Sarp - Zanica ). Ciò non pregiudica l'edificabilità dell'area, ma informa esclusivamente del degrado qualitativo subito dalle acque sotterranee, della necessità del controllo dell'evolvere della situazione e del recupero dal punto di vista qualitativo.

#### **Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali l'elevata situazione di pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle.

In queste aree dovrà pertanto essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere di consolidamento o di sistemazione idrogeologica mirate alla messa in sicurezza dei siti.

In queste aree dovrà pertanto essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere di consolidamento o di sistemazione idrogeologica mirate alla messa in sicurezza dei siti.

La normativa regionale stabilisce che per gli edifici esistenti siano consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 27 comma 1, lettere a), b) e c) della Legge 12/05, (ovvero D.P.R. 380/2001) senza aumento di superficie o volume, senza aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per superare le situazioni di pericolosità si dovranno fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile e/o sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate, solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con la situazione di pericolosità esistente.



### **Sottoclasse 4 Id**

Nella sottoclasse 4Id ricade tutto l'alveo del Serio che corrisponde alla Fascia A (Fascia di Deflusso di Piena). Queste aree sono soggette alle normative del P.A.I per la fascia A (cfr. Articolo 29 delle NdA).

Per gli edifici esistenti valgono a maggior ragione le cautele indicate nell' Allegato 4 della delibera regionale 8/7374 del 28/05/2008, allo scopo di ridurre la vulnerabilità dell'area.

L'area in fascia A ricade anche sotto la normativa del Parco Regionale del Serio (fascia fluviale del fiume Serio, Art.29 della N.d.A.).

Sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, nel caso specifico il fiume Serio, secondo quanto stabilito dall'Art.96 del R.D. n.523/1904 è fatto divieto di edificare ad una distanza inferiore ai 10 metri dalle sommità delle sponde o dal piede esterno degli argini. Nel caso specifico tale fascia è stata individuata, nello studio del reticolo idrico minore, all'esterno del limite di fascia A (cfr. Carta dei Vincoli).

Nella sottoclasse 4Id ricadono anche tutte le fasce di rispetto individuate lungo i canali con lo studio per la definizione del reticolo idrico minore redatto ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25/01/2002 e successivo (cfr. Carta dei Vincoli).

### **Sottoclasse 4 Ig**

In questa sottoclasse ricadono le zone di tutela assoluta presenti attorno ai pozzi per acqua ad uso idropotabile di via Gasgnoli, Raffaello Sanzio, e Dante Alighieri in frazione Basella (cfr. Carta dei Vincoli).

Secondo quanto previsto dalla normativa, l'area che si estende per un raggio di 10 metri attorno all'opera di captazione, deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

Viene protetta e quindi rientra in questa classe anche tutta la zona circostante le testate dei fontanili anche se inattivi da decenni, per un raggio di 10 metri attorno alla risorgiva. Sono aree queste particolarmente sensibili dal punto di vista della vulnerabilità idrogeologica e sono la testimonianza di un ambiente che è scomparso a causa dell'intenso sfruttamento della risorsa idrica sotterranea.

## Art. 61 Prescrizioni di carattere sismico

Il territorio comunale di Ugnano (zona sismica 3) ricade nelle classi Z2 e Z4a di Pericolosità Sismica Locale (PSL).

La cartografia di P.S.L. deve essere utilizzata congiuntamente con la Carta di fattibilità delle azioni di Piano (tavole n.9a; 9b;9c; 9d; 9e dello studio geologico 2003).

Per il Comune di Ugnano sono state prodotte due cartografie: la "Carta della Pericolosità Sismica Locale" (tavola n.1 in scala 1:5000- analisi di 1° livello) che individua le zone omogenee soggette a verifica di 2° e o di 3° livello, e la "Carta della Classe di pericolosità sismica" (tavola n.2 in scala 1:5000) con individuate le aree dove è stato effettuato l'approfondimento con analisi di 2° livello.

Le prescrizioni relative allo scenario di pericolosità sismica locale individuato sono:

- 1) in generale i progetti relativi a future edificazioni dovranno tenere attentamente in considerazione oltre alle caratteristiche geologiche dell'area di edificazione, anche la situazione geologico-geomorfologico-idrogeologica circostante;
- 2) per le zone omogenee Z4a, in fase di pianificazione, devono essere effettuate verifiche di 2° livello mediante l'impiego delle schede e degli abachi allegati alla normativa regionale, prendendo in esame gli effetti di amplificazione legati essenzialmente agli fattori litologici. Per quanto riguarda i terreni presenti nei 3 siti d'indagine a campione, la categoria del sottosuolo è risultata essere la categoria B.

L'utilizzo della metodologia regionale per la stima approssimata del valore di  $F_a$  da confrontare con il valore di Soglia fornito per il Comune in questione, limitatamente alle aree sottoposte all'approfondimento di 2° livello, consente di affermare quanto segue:

- nelle zone Z4a (sito A e sito B) sottoposte ad analisi di 2° livello, il valore di  $F_a$  calcolato è risultato inferiore al valore di soglia indicato per il Comune di studio relativamente alla categoria di sottosuolo individuata ( $F_a < S+0,1$ )).

Pertanto, per essi la classe di pericolosità attribuita è la H1 e l'adozione dei parametri relativi allo spettro di normativa fornito per la categoria di sottosuolo B risulta essere sufficientemente cautelativa; in tali zone non sono pertanto necessarie analisi di 3° livello.

Per la zona C, esclusivamente per l'intervallo di periodi compreso tra 0,1 e 0,5 sec, il valore di  $F_a$  stimato (1,82) risulta superiore a quello offerto dalla normativa (1,5+0,1) per la categoria di sottosuolo B e quindi in fase di progettazione edilizia occorrerà effettuare analisi di 3° livello oppure, in alternativa, adottare i parametri di spettro di normativa relativi alla tipologia di sottosuolo C. Tale area, per l'intervallo di periodi in questione, risulta in classe di pericolosità sismica H2;

In relazione a quanto sopra, per tutto il territorio comunale, vale quanto segue:

- per le zone a PSL Z4a (settore Settentrionale e Orientale), ove è stata documentata la presenza di terreni di fondazione prevalentemente ghiaiosi o sabbioso-ghiaiosi non saturi, occorrerà assolvere a quanto richiesto dalla normativa regionale (analisi di secondo livello) in fase di pianificazione urbanistica oltre a quanto previsto dalla normativa nazionale (NTC) in fase di progettazione edilizia.

Solamente nel caso in cui, in fase pianificatoria, si verifichi che il  $F_a$  è superiore al valore di soglia fornito per il Comune in questione (classe di pericolosità H2), in fase progettuale si dovranno effettuare analisi di 3° livello.

## Disciplina generale e degli interventi

- per le zone a PSL Z4a (settore Meridionale e Capoluogo) ove è stata documentata la presenza, nei primi 15 metri a partire dal piano campagna, di terreni di fondazione granulari incoerenti (sabbioso-ghiaiosi) poco addensati che appaiono saturi sino a qualche metro dal piano campagna, si ritengono necessarie, oltre alle verifiche di secondo livello previste dalla normativa regionale in fase di pianificazione urbanistica e a quanto previsto dalla normativa nazionale (NTC) in fase di progettazione edilizia, valutazioni circa l'instaurarsi di possibili fenomeni di addensamento e/o di liquefazione (analisi di 3° livello).

Anche in questi settori, solamente nel caso in cui, in fase pianificatoria, si verifichi che il  $F_a$  risulta superiore al valore di soglia fornito per il Comune in questione (classe di pericolosità H2), nella successiva fase progettuale si dovranno effettuare analisi di 3° livello;

In alternativa all'effettuazione delle analisi di 3° livello la normativa prevede la possibilità di utilizzare lo spettro di normativa caratteristico della classe di suolo superiore (terreno più scadente), seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica D si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe E.

**TITOLO VI****RETICOLO IDRICO MINORE CONSORTILE****Art. 62 Riferimenti normativi**

- 1) Riferimento normativo è la D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e successiva D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 di modifica.
- 2) Ai fini delle definizioni di acque pubbliche e di attività vietate o soggette a restrizione, principale riferimento è il R.D. n. 523/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".  
Dello stesso anno è il R.D. n. 368/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi", il quale regola le attività di polizia idraulica per i canali e le opere di bonifica, attualmente di competenza dei Consorzi di Bonifica.
- 3) Con la D.G.R. n. 47310 del 1999 sono state fornite indicazioni alle Strutture del Territorio della Regione Lombardia per la redazione degli elenchi dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrico principale, sui quali la Regione stessa eserciterà funzioni di polizia idraulica.
- 4) La L.R. 1/2000 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112", citata nel titolo della D.G.R. 7/7868, ha decretato il trasferimento delle funzioni di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore ai Comuni. Con successive D.G.R. di ottobre e novembre 2000 è stata approvata proposta di riparto delle risorse finanziarie e umane agli enti locali.
- 5) Per l'identificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, è necessario riferirsi anche al Piano di Assetto Idrogeologico ed al successivo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, adottato con deliberazione n. 26/97 dell'11 dicembre 1997.
- 6) Il D. Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" definisce i beni tutelati per legge, in quanto di rilevante valore storico e/o paesaggistico. Per l'identificazione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua è necessario rifarsi agli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775 dell'11 dicembre 1933, ed alla successiva D.G.R. del 25/07/86, n. 4/12028 "Determinazione, in applicazione dell'art. 1 quater Legge 8 agosto 1985, n. 431 dei corsi d'acqua classificati pubblici, ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, esclusi in tutto o in parte, per la loro irrilevanza ai fini paesaggistici, dal vincolo ex lege 29 giugno 1939, n. 1497 imposto in forza dell'art. 1, lett. C, Legge 8 agosto 1985, n. 431.
- 7) Nella L.R. n. 7/2003 "Norme in materia di bonifica ed irrigazione", che si sovrappone in parte alle due Delibere relative al reticolo idrico, sono fornite indicazioni sul coordinamento dei rapporti Consorzio – Compagnie per le attività di gestione e manutenzione di parte della rete consortile, affidata alle Compagnie stesse. Nella L.R. viene anche affermato che la Giunta Regionale individua il reticolo idrico di competenza consortile ed approva il regolamento di polizia idraulica. Fino all'entrata in vigore di tale regolamento, vengono applicate le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904 – titolo VI.

**Art. 63 Regolamento attuativo**

L'amministrazione comunale di Ugnano con la variante n.9 al P.R.G., ai sensi della L.R. n. 23/1997, con deliberazione del C.C. n. 52 del 23.11.2006, pubblicato sul B.U.R.L. n.1 del 03.01.2007, ha approvato le "Norme Tecniche di Attuazione" relative al Reticolo Idrico Minore e Consortile; tutti gli interventi edilizi o di movimento terra interessanti fasce di rispetto, inserite nel Reticolo Idrico Minore dovranno rispettare i contenuti della normativa sopra richiamata che si intende parte integrante del presente documento.

Si intende altresì parte integrante e sostanziale del PGT di Ugnano qualsiasi ulteriore variante al citato reticolo idrico minore, questa da approvarsi nelle modalità di cui all'art. 13 della L.R. 12/05.

## TITOLO VII

### ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

#### **Art. 64 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico**

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- 1) Aree per l'istruzione: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 2) Aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 3) Aree per le attrezzature sportive ricreative (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per le attrezzature di interesse religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 7) Aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico – piattaforma ecologica
- 8) Aree cimiteriali.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.
- 3) Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune ed attrezzature sportive ricreative** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale	:	mc. 300 (S.r.c. = 100 mq.)
- Sup. cop. max	:	mq. 100
- H max	:	ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- 6) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

- 7) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n° 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i.

- 8) Le aree, sulle quali è consentita la messa in opera di **impianti di telecomunicazione**, sono individuate nella tavola di Piano con apposita simbologia. Sono ammessi esclusivamente gli impianti per la telefonia mobile e gli impianti di radio e tele diffusione a carattere locale e dotati di antenne con altezza massima di m 30,00. Deve essere privilegiata la soluzione in multi utenza, in caso contrario il gestore deve dimostrare a propria cura l'impossibilità di utilizzare antenne esistenti. I titolari delle frequenze per la comunicazione in telefonia mobile dovranno giustificare tecnicamente la necessità di modifica delle installazioni in atto e l'eventuale incremento della rete, evidenziandone la caratteristica anche in relazione alle maglie e punti esterni all'area comunale. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio. Per tale motivo non è consentito l'uso di pali con ballatoio superiore di supporto antenne. Le stesse dovranno essere posizionate in aderenza al palo di supporto, per il raggio minimo consentito dalla tecnologia disponibile al momento dell'installazione.

Considerate le dimensioni, le caratteristiche tecnologiche, l'impatto ambientale e il potenziale rischio sanitario connesso alle radio frequenze, non è concessa l'installazione di impianti per la radio e tele diffusione con raggio di copertura superiore alla dimensione locale.

Le prescrizioni, contenute nei vari articoli, in materia di impianti di telecomunicazione, perdono efficacia a seguito dell'approvazione di uno specifico regolamento che disciplini la materia.



**TITOLO VIII**  
**NORME TRANSITORIE**

**Art. 65 Norma transitoria**

Per i Permessi di Costruire rilasciati e le D.I.A. divenute efficaci prima dell'adozione del P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.R.G. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.

**INDICE**

<b>TITOLO I</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>1</b>
Art. 1 Attuazione .....	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica .....	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole .....	3
Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole .....	3
<b>TITOLO II</b> .....	<b>5</b>
<b>PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO</b> .....	<b>5</b>
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi .....	5
Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta .....	12
Art. 7 Parcheggi privati .....	13
Art. 8 Lotti liberi .....	14
Art. 9 Lotti di pertinenza .....	14
Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab) .....	14
Art. 11 Destinazioni d'uso .....	14
Art. 12 – Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon” .....	15
<b>TITOLO III</b> .....	<b>16</b>
<b>PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI</b> .....	<b>16</b>
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI .....	16
Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto .....	16
Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico .....	18
Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni .....	18
Art. 15bis Fasce di rispetto dagli elettrodotti .....	20
Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI .....	21
Art. 16 Costruzioni da demolire .....	21
Art. 17 Costruzioni lungo le strade .....	21
Art. 18 Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente .....	21
<b>TITOLO IV</b> .....	<b>23</b>
<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>23</b>
Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	23
Art. 19 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti .....	23
Art. 20 Titolo edilizio convenzionato .....	30
Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali .....	31
Art. 22 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali .....	32
Art. 23 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole .....	33
Art. 24 Correlazione dei procedimenti .....	33
Art. 25 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali .....	34
Art. 26 Suddivisione del territorio .....	35
Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	36
Art. 27 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici” .....	36
Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee .....	57
Art. 29 Ambiti caratterizzati da presenza di giardini privati .....	58
Art. 30 Ambiti parzialmente urbanizzati .....	59
Art. 31 Ambiti liberi a volumetria determinata .....	59
Art. 32 Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piani di zona previgenti .....	60
Art. 33 Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in attuazione .....	60
Art. 34 Ambiti soggetti alle previsioni di recupero in attuazione .....	68
Art. 35 Ambito soggetto alle previsioni di Programma Integrato di Intervento in attuazione .....	68
Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	69
Art. 36 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche .....	69
Art. 37 Disposizioni particolari per Attività Commerciali .....	75

## Disciplina generale e degli interventi

Art. 38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale.....	75
Art. 39 Ambiti produttivi confermati allo stato di fatto o a superficie coperta determinata.....	76
Art. 40 Ambito per attività produttive soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in attuazione	76
Art. 41 Ambito produttivo di ristrutturazione e/o sostituzione soggetto alle previsioni di Piano di Lottizzazione in Attuazione.....	76
Art. 42 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità .....	77
Art. 43 Ambiti misti per attività artigianali commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione .....	77
Art. 44 Ambito di sostituzione e/o ristrutturazione per attività commerciali, direzionali e terziarie .....	78
Art. 45 Ambito per attività commerciale soggetto alle previsioni di Piano di Recupero in attuazione .....	79
Art. 46 Ambito per attività miste produttive, commerciali e terziarie, soggetto alle previsioni di Piano Attuativo Vigente .....	79
Art. 47 Ambiti per attività turistico - ricettive e di pubblico spettacolo e trattenimento .....	80
Art. 48 Ambito per attività produttive, soggetto alle previsioni di Programma Integrato d'Intervento .....	80
Art. 48.1 Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente.....	80
Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA.....	82
Art. 49 Destinazioni d'uso e norme generali .....	82
Art. 50 Allevamenti Intensivi –Attività non compatibili .....	88
Art. 51 Ambiti per attività agricola di carattere non strategico.....	89
Art. 52 Ambiti agricoli di valore strategico .....	89
Art. 53 Ambito di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica .....	89
Art. 54 Ambiti di elevato valore naturalistico paesistico.....	90
Art. 55 Ambiti soggetti ad interventi di riforestazione.....	90
Art. 56 Ambito di Parco Regionale del Serio .....	90
Art. 57 Ambito destinato alla fruizione ricreativa .....	91
Art. 58 Cascine – Fabbricati in ambito agricolo.....	91
<b>TITOLO V.....</b>	<b>107</b>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....</b>	<b>107</b>
Art. 59 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	107
Art. 60 Prescrizioni di carattere geotecnico e idrogeologico .....	107
Art. 61 Prescrizioni di carattere sismico.....	113
<b>TITOLO VI.....</b>	<b>115</b>
<b>RETICOLO IDRICO MINORE CONSORTILE.....</b>	<b>115</b>
Art. 62 Riferimenti normativi .....	115
Art. 63 Regolamento attuativo .....	116
<b>TITOLO VII.....</b>	<b>117</b>
<b>ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>117</b>
Art. 64 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico .....	117
<b>TITOLO VIII.....</b>	<b>120</b>
<b>NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>120</b>
Art. 65 Norma transitoria.....	120



Regione Lombardia



Comune di Urgnano



Provincia di Bergamo

## COMUNE DI URGNANO

# Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto: **STUDIO PIAZZINI ALBANI**

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

collaboratori

**ing. Alessandra Frosio**

**dott. Daniele Piavani**

Studio Paesistico

**STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara**

Studio Geologico

**dott. geol. Carlo Pedrali**

Gestione Informatizzata del P.G.T.

**GLOBO S.r.l.**

## PIANO DELLE REGOLE

### ALLEGATO

# 1

Adottato con deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvato con deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### ALLEGATO ALLE NORNE TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Revisione n. - Data **ottobre 2009** Scala **1:500**

