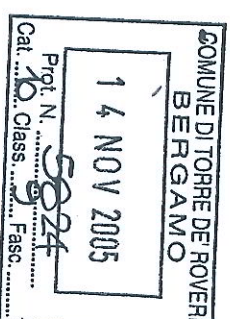


comune di **Torre de' Roveri** provincia di Bergamo



PIANO REGOLATORE GENERALE 1987 VARIANTE N° 3

all.B : Norme Tecniche di Attuazione

testo integrato con le modifiche

della Variante 1 (approvata con delibera C.C. n°8/2002)

della Variante 2 (approvata con delibera C.C. n°18/2003)

della Variante 3 (a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

VARIANTE SOA DH 447/08

ADOPTATO CON DELIBERA C.C. N° 14 DEL 30/03/2005

progetto approvato con delibera C.C. n° 28 del 07.11.2005

pubblicato all'albo pretorio dal 07/12/2005 al 21/12/2005.

PUBBLICATO SUL BULLETTINO 12/12/2005 N° 48

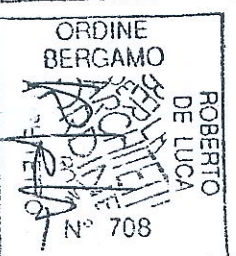
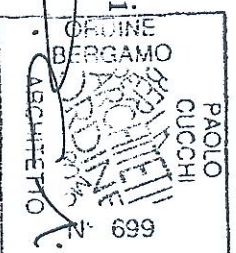
il Sindaco

il Segretario comunale



progettisti

Architetti Paolo Cucchi e Roberto De Luca Associati



NOTA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ALLEGATO B :

L'individuazione delle parti di testo modificate, ovvero integrate, è segnalata mediante l'impiego del carattere utilizzato per la presente nota, diverso da quello del testo originale.

Gli articoli oggetto delle modifiche di variante sono :

- Art. 16 : Aree residenziali
- Art. 18 : Classificazione delle zone urbanistiche
- Art. 19 : Indici edilizi ed urbanistici - definizioni
- Art. 26 bis : Zona C4 – Zone di trasformazione urbanistica a volumetria definita
- Art. 36 : Aree di rispetto
- Tabella riassuntiva degli interventi

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati di seguito indicati:

- 1) Corografia con previsione della nuova viabilità
1 : 25.000
 - 2) Planimetria stato di fatto e delimitazione centro edificato 1 : 2.000
 - 3) Stato di fatto degli edifici ed epoche di costruzione 1 : 2.000
 - 4) Localizzazione attività esistenti ed attrezzature di interesse collettivo.
 - 5) Schema di organizzazione del territorio comunale
1 : 5.000
 - 6) Planimetria di progetto - AZZONAMENTO - 1 : 2.000
 - 7) Viabilità esistente e di progetto - verifica aree edificabili e standards 1 : 2.000
 - 7a) Sezioni trasversali strade 1 : 100
 - 7b) Verifica aree edificabili e standards
 - 8) Tracciato impianti a rete esistenti - verifica sull'ipotesi di nuova viabilità 1 : 2.000
 - Indagine sulle attività commerciali
 - Indagine sulle attività agricole
 - Indagine sulle attività produttive
 - Schede urbanistiche (Concessioni edilizie dal 1971 al 1985)
 - Tabella riassuntiva degli interventi
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione tecnica
 - Scheda Urbanistica di controllo del P.R.G.
- In caso di eventuali discordanze fra le tavole di diversa scala, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

Art. 2

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Al sensi della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e della Legge Regionale 15 Aprile 1975, n° 51, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle pianimetrie e delle presenti norme d'attuazione e di regolamento edilizio.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Tutti gli interventi sul territorio Comunale devono essere conformi alle previsioni del presente P.R.G. e, ove richiesto, alla pianificazione attuativa, nonché alla normativa edilizia.
gli strumenti per l'attuazione del presente Piano Regolatore sono:

- 1) Piani Particolareggiati (art. 13 Legge 1150/42 e succ. mod.) P.P.
- 2) Piani di lottizzazione (art. 28 Legge 1150/42 e succ. mod.) P.L.
- 3) Piani di recupero previsti dalla L.N. 457/78 P.R.
- 4) Piani di Zona E.C.P. (L.N. 167/62 e 865-71) e Piani per gli insediamenti produttivi (L.N. 865/71) P.Z. e P.I.P.
- 5) Concessione Edilizia singola (L.N. 10/77)
- 6) Autorizzazione del Sindaco

In tutte le zone il Comune intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbaniistica 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e ciò a qualsiasi uso siano destinate le aree suddate.

Art. 4

OPERATIVITA' DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale esplica la sua operatività mediante i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali di zona
- 2) Prescrizioni specifiche per le aree e varie destinazioni d'uso
- 3) Norme specifiche di P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce l'assetto territoriale, il contenuto e le forme di ogni intervento urbanistico ed edilizio nel Comune di Torre de' Roveri. Pertanto il P.R.G. organizza l'intero territorio comunale in funzione delle esigenze della comunità, ne stabilisce e ne programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare fissa:

- 1) le prospettive di coordinamento con la pianificazione territoriale;
- 2) l'orizzonte temporale di validità che viene stabilita in dieci anni;
- 3) le soluzioni di viabilità urbana ed extraurbana;
- 4) l'azzonamento, cioè la destinazione d'uso del suolo: residenziale, industriale, agricolo, forestale ecc.;

- 5) le attrezzature di pubblico interesse con particolare riguardo a quelle previste come standards urbanistici dalla legge Nazionale e dalla Legge Urbanistica Regionale e cioè:
- a) aree per l'istruzione inferiore (materna, elementare e media dell'obbligo);
 - b) aree per le attrezzature d'interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
 - c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
 - d) aree per parcheggi di uso pubblico;
- 6) i criteri per la tutela ed il recupero dei beni culturali, storici, ambientali e paesaggistici;
- 7) le previsioni per l'utilizzazione e/o la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- 8) le caratterizzazioni quantitative funzionali e spaziali delle aree destinate alla residenza, all'artigianato, all'industria, al commercio e alle attività culturali e del tempo libero;
- 9) i criteri per la rivitalizzazione delle attività agricole e la conservazione degli equilibri ecologici naturali, nonché per il recupero del patrimonio edilizio rurale;
- 10) gli interventi per l'adeguamento dei principali servizi urbani e la realizzazione delle infrastrutture di nuova dotazione.

Art. 5

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Il Comune di Torre de' Roveri non è tenuto all'attuazione del P.R.G. mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.). (vedi elenco della Regione Lombardia allegato alla delibera Consiliare Regionale del 26.1.84 n° III/1495; redatto a norma delle leggi Regionali 60/61 e 44, leggi statali n° 10 del 28/1/77 e legge 94 del 25/3/1982.)

L'attività edilizia sarà consentita su tutto il territorio mediante Concessione Edilizia singola per le aree di completamento e attraverso piani attuativi nelle aree soggette a detti piani.

Art. 6

PIANI PARTICOLAREGGIATI

A. CENTRI STORICI

Entro le zone individuate come Centro Storico dal P.R.G. con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico, di restauro che non comportino aumento di volume, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici, nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico (vedi art. 31 Legge n° 457/78) gli interventi edilizi saranno subordinati alla approvazione di un PIANO PARTICOLAREGGIATO (ec art. 17 della Legge Regionale 15/4/75 n° 51) avente lo scopo:

a) di verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo dell'assetto urbanistico, di verificare lo stato di conservazione edilizia e la destinazione d'uso

degli edifici, le condizioni igienico-sanitarie e le possibilità d'uso degli spazi liberi;

b) di promuovere anche mediante l'applicazione della Legge 865/71 l'uso sociale degli edifici, le scelte di riassetto funzionale e planivolumetrico ed il risanamento degli insediamenti nonché l'eventuale nuova edificazione;

c) di definire particolari standards urbanistici ed edilizi consoni al riutilizzo dei centro storici e del patrimonio edilizio esistente;

d) di individuare le aree sulle quali, dopo l'approvazione del P.P. siano autorizzabili nuovi interventi mediante singola licenza edilizia;

e) di recepire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico, dei Piani di Recupero previsti dal P.R.G. ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457/78, sia di iniziativa pubblica che privata e rivolti alla conservazione, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbano esistente.

B.

ZONE DI ESPANSIONE SOGGETTE A P.A.

Fuori dal perimetro che delimita il centro edificato ai sensi dell'art. 18 Legge 865/71, e all'esterno delle zone di completamento, escluse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, di restauro che non comportino aumento di volume, alterazioni alle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, nonché con l'esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico (vedi art. 31 Legge n° 457/78) i nuovi interventi edilizi potranno essere subordinati all'approvazione di PIANI ATTUATIVI (vedi zone contrassegnate ~~xxxxxx~~ nella cartografia).

aventi lo scopo di promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., che saranno realizzati con i seguenti criteri:

- a) definizione dell'assetto planivolumetrico degli edifici di nuova previsione e indicazioni di intervento sugli edifici esistenti.
- b) individuazione della rete viaria interna nelle sue caratteristiche tecniche, con gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale e gli spazi di sosta e di parcheggio fissando i principali dati di progetto.
- c) quantificazione e localizzazione del verde primario e di vicinato nello spirito del P.R.G. ed in osservanza alle dotazioni previste dall'art. 22 della L.U.R. 51/75;
- d) localizzazione e quantificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi di pubblico interesse (standards) e delle principali infrastrutture commerciali;

Art. 7

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone destinate dal P.R.G. agli insediamenti produttivi di nuova espansione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla approvazione del Piano attuativo.

Art. 8

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Il P.R.G. indica le zone residenziali e produttive di espansione e nuovo impianto soggetto a Piano di Lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 della L.U.N. 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

In base all'art. 28 della citata legge Urbanistica chi intende procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio deve chiederne preventiva autorizzazione all'Amministrazione Comunale presentando i seguenti elaborati e documenti:

a) progetto alla scala 1 : 500, dal quale debbono risultare:

- 1) la zona da lottizzare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiarie interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei rispettivi intestati;
- 2) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione, a parte, dei profili longitudinali e delle sezioni trasversali;
- 3) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
- 4) le aree a verde attrezzato, a parcheggio ed a destinazione speciale, a soddisfacimento degli standards previsti dal P.R.G.
- 5) il computo del volume edificabile e la sua distribuzione planivolumetrica nei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare e da trasformare il cui volume deve essere dedotto dal potenziale edificatorio complessivo del P.L.

- 6) la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative, alla distanza, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che su ciascun lotto possa erigersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona;
- 7) i caratteri del verde sia esistente conservato che di progetto
- 8) eventuali fotografie dell'ambiente o di plastici che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere a corredo del progetto.

Dovranno inoltre indicarsi:

- a) le zone di parcheggio; le zone di verde primario ed i campi di gioco per i bambini; i servizi esistenti o programmati (acqua potabile, fognatura, illuminazione stradale, eliminazione dei rifiuti) necessari per l'edificazione, comprese le eventuali aree (o quote di aree) per attrezzature pubbliche (asilo, scuole, centri di acquisto, verde pubblico sociale, ecc.);
- b) i progetti di massima delle reti dei servizi canalizzati e degli eventuali manufatti d'interesse generale, redatti in conformità alle disposizioni comunali;
- c) relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere e la funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione;
- d) gli atti comprovanti che il richiedente è proprietario delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione;
- f) lo stralcio dello strumento urbanistico cui viene riferito il piano di lottizzazione;
- g) lo schema di convenzione di cui al seguente articolo.

CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare l'area è subordinata alla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume, per sé, eredi ed aventi causa ai quali dovrà imporre preciso obbligo con trascrizione dell'atto di compravendita, i seguenti impegni:

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato);
- b) cedere gratuitamente al Comune la quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti e alle previsioni del P.R.G. e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- d) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro un termine prestabilito in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno

essere eseguite prima o contemporaneamente alla

costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità;

- e) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

- f) monetizzare la quota parte delle aree non cedute di cui al punto b, del piano attuativo, qualora il Comune lo ritenga opportuno.

E' data facoltà al Consiglio Comunale di derogare dal reperimento delle quote minime (26,5 mq/abitante) quando tale area fosse di modesta entità e quindi poco fruibile per gli scopi cui dovrebbe essere destinata.

Art. 10

ADEMPIMENTI DEL COMUNE

Il Comune potrà provvedere utilizzando i proventi degli oneri di urbanizzazione, e impegnandosi nella convenzione:

- a) a dotare il quartiere in formazione di adeguate pubbliche attrezzature in rapporto allo sviluppo dell'edificazione;
- b) ad addurre i servizi canalizzati (acquedotto, fogna-tura, ed illuminazione) fino ai margini della lottizzazione, adeguatamente potenziati in rapporto alle necessità dell'area lottizzata;
- c) a mantenere all'uso pubblico le strade e la rete dei servizi secondo i normali criteri e secondo le normali esigenze;
- d) a gestire amministrativamente e tecnicamente i servizi realizzati e ad esso ceduti in proprietà, dopo i relativi collaudi tecnici favorevoli.

Art. 11

PIANI DI RECUPERO (L.N. 457/78)

Il Piano Regolatore Generale individua le aree in cui le condizioni di degrado edilizio e/o urbanistico rendono opportuni interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, tali aree sono indicate come Zona A.

Successivamente con deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 28 della legge 5/8/78 n° 457, saranno individuate le aree all'interno delle quali ogni intervento, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione è subordinato alla preventiva formulazione di Piano

Art. 12

ni di recupero intesi alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto previsto dagli art. 28 e seguenti della L.N. 457/78.

PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

L.N. 167/62 L.N. 865/71

Nelle zone residenziali di espansione previste dal P.R.G. sono stati individuati due comparti di PEE? qualora se ne presenti la necessità, il Comune provvederà a dotarsi del relativo piano di zona per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché dei servizi complementari urbani e sociali previsti dalla legge.

L'estensione delle zone da includere nei piani sarà commisurata alle esigenze reali della popolazione di Torre del Roveri, calcolate in funzione del fabbisogno prevedibile in un decennio.

Tali piani saranno redatti in conformità alle disposizioni contenute nella legge 167/72, legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

In presenza di specifiche richieste di operatori aventi titolo a realizzare interventi di E.E.P., e in assenza dei suddetti P.E.E.P. potrà essere applicato l'art. 51 della citata legge 865/71.

Art. 13

CONCESSIONE EDILIZIA

Per le aree in cui non è resa obbligatoria dalla Prescrizione del Piano la preliminare pianificazione esecutiva: l'attività edificatoria è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia da parte dell'Autorità Comunale.

Qualora non si verificano le condizioni di esenzione dal pagamento dei contributi previsti dalle vigenti leggi, la stessa Concessione comporta la corrispondenza di un contributo commisurato:

- a) all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondo le tabelle degli oneri di urbanizzazione previste con le apposite deliberazioni del C.C.;
- b) al costo di costruzione calcolato secondo le vigenti disposizioni.

Art. 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 847/64 e successive modificazioni le opere di urbanizzazione sono così classificate:

PER ZONE RESIDENZIALI

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Strade residenziali
- 2) Spazi di sosta e parcheggio
- 3) Fognature
- 4) Rete idrica
- 5) Rete di distribuzione energia elettrica e gas
- 6) Illuminazione pubblica di strade e spazi pubblici
- 7) Spazi di verde elementare attrezzato

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 1) Attrezzature per l'istruzione primaria
(scuole materne e dell'obbligo)
- 2) Mercati di quartiere
- 3) Uffici pubblici (comunali e statali)
- 4) Centri Sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.
- 5) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- 6) Cimiteri
- 7) Spazi di verde pubblico di interesse di quartiere
- 8) impianti sportivi di quartiere

PER ZONE INDUSTRIALI O PER IMPIANTI PRODUTTIVI

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Strade
- 2) Spazi di sosta e parcheggio
- 3) Rete fognaria di zona
- 4) Rete idrica di zona
- 5) Rete di distribuzione di energia elettrica e gas
- 6) illuminazione pubblica di zona
- 7) Spazi verdi di zona

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 1) Attrezzature pubbliche al servizio della zona.

Art. 15

PRESCRIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE

A - TUTELA AMBIENTE ED ECOLOGIA

Il P.R.G. individua nell'apposita cartografia le aree di particolare interesse naturalistico, (verde boschivo, di vincolo forestale ed idrogeologico) le aree di bellezza paesaggistica (verde di salvaguardia paesaggistica), ed i complessi di interesse storico ambientale.

Entro tali aree, sono vietate le attività che modificano l'ambiente nella sua integrità e che comunque producano alterazione all'equilibrio naturale della zona stessa. Nelle acque e sulle rive del Torrente Zerra per una fascia di 150 mt. dal limite del demanio è fatto divieto di qualsiasi tipo di costruzione, di depositare od immettere rifiuti di qualsiasi genere, ed il Comune provvede alla tutela delle rive stesse a norma della Legge 431/85. La tutela della fauna minore e della flora spontanea, della vegetazione arbustiva e la raccolta della flora protetta sono regolate dalle disposizioni della L.R. 33/77

B - SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E NATURALE DELLE SPONDE DEI TORRENTI

Per la tutela e la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e naturali lungo il torrente Zerra, si fa espresso riferimento alla L.R. 51/75 e alla L.N. 431/85 e successive integrazioni e modificazioni.

Si confermano la zona industriale esistente ad ovest del torrente zerra e la zona residenziale esistente nella parte a Sud.

C - ZONE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. individua le aree soggette a vincolo idrogeologico e recepisce le disposizioni della Legge Regionale n° 51/75 art. 40.

D - INFRASTRUTTURE VIARIE DI P.R.G.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. con apposito segno grafico riportato nella legenda della tavola relativa alla viabilità. La specificazione di nuove strade secondarie di distribuzione interna per le zone residenziali, per insediamenti produttivi e agricoli è rinviata agli inerenti Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione dove richiesta, che ne stabiliranno tracciati e soluzioni tecniche. I tracciati, le tipologie e le infrastrutture viarie indicate nelle tavole del P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche dettate dalle esigenze tecniche e potranno essere realizzate mediante approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli incroci e le fasce di arretramento sui bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivo assoluto e le eventuali modifiche ai tracciati stradali saranno definite in sede esecutiva nell'ambito di dette fasce senza costituire variante al P.R.G.

In dette fasce di rispetto possono essere rilasciate concessioni solo per attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori, posteggi) studiate in maniera che non risultino ostacolo al traffico e non compromettano i valori paesaggistico - ambientali.

Art. 16

AREE RESIDENZIALI

DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali saranno destinate prevalentemente ad abitazione. nelle costruzioni residenziali potranno essere consentiti:

- Studi professionali e commerciali;
- Negozi, attrezzature commerciali, magazzini e depositi, limitatamente ai piani seminterati e piani terreni;
- (Attività artigianali al servizio degli insediamenti residenziali, limitatamente ai piani seminterati e terreni, purchè non producano rumori e odori di nessun genere e purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle di zona.

- Autorimesse limitatamente ai piani interrati, seminterati e terreni.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici delle zone residenziali, saranno destinate a giardino alberato e spazi per il gioco dei bambini, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio a norma dell'art. 18 L.U. 765/67.

Le autorimesse sotterranee o emergenti fino a mt. 1 fuori terra potranno anche essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte, per i lotti edificati alla data di adozione del P.R.G. compreso le fasce di rispetto e di arretramento e nella misura del 20% della superficie coperta per i lotti liberi con esclusione delle sole fasce di rispetto e in misura di n° 1 autorimessa per ogni attività abitativa.

I solai di copertura dovranno avere caratteristiche tali da consentire la formazione di manti erbosi e la piantumazione di arbusti con uno strato di terreno coltivo di almeno 30 cm. Non sono ammesse altre costruzioni nel sottosuolo delle aree scoperte con esclusione dei volumi tecnologici (centrale termica, autoclave, ecc.)

Ad ogni edificio o gruppo di edifici dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dall'art.2 L. n°122 del 24.3.89 nonché, per gli insediamenti di carattere

commerciale e direzionale, gli spazi prescritti dal D.M. 2/4/68 n°1444 con gli adeguamenti previsti dall'art.22 della Legge Regionale 15/4/75 b. 51 e Legge Regionale n°73/85.

Le presenti disposizioni valgono per tutte le zone residenziali in generale, salvo le diverse specifiche prescrizioni, che avranno carattere di prevalenza, per la zona "C4 - Zone di trasformazione urbanistica a volumetria definita".

Art. 17

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Per gli edifici isolati o singolarmente considerati, il P.R.G. prevede la seguente classificazione:

- 1) Edifici isolati consolidati allo stato di fatto
- 2) Edifici di interesse storico, artistico o ambientale
- 3) Immobili che ricadono in giardini privati vincolati
- 4) Immobili che ricadono su sedi viarie o in zone di rispetto.

Art. 18

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE

Per le zone urbanistiche o da urbanizzare il P.R.G. prevede la seguente classificazione:

- 1) Zona A - di salvaguardia degli insediamenti storici e dell'edilizia di antica formazione.
- 2) Zona B1 - di contenimento allo stato di fatto
- 3) Zona B2-B3-B4 - di completamento
- 4) Zona B5 - piani attuativi in corso di realizzazione
- 5) Zona C1 - di espansione semintensiva
- 6) Zona C2 - di espansione
- 7) Zona C3 - di espansione a volumetria definita

7bis) Zona C4 - di trasformazione urbanistica a volumetria definita

- 8) Zona D1 - esistente
- 9) Zona D2 - di completamento
- 10) Zona D3 - di espansione
- 11) Zona E1 - verde agricolo
- 12) Zona E2 - verde agricolo per colture speciali
- 13) Zona E3 - verde boschivo e di vincolo forestale
- 14) Zona E4 - verde di salvaguardia paesaggistica
- 15) Zona E5 - verde di vincolo idrogeologico
- 16) Zona F - di interesse collettivo

Per ognuna di esse valgono le specifiche previsioni e prescrizioni dettate dagli articoli seguenti nonché le norme generali per le zone residenziali.

Art. 19

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI - DEFINIZIONI

SUPERFICIE TERRITORIALE

Si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione completa di intervento.

Essa comprende le aree edificabili, le aree per attrezzature, le zone verdi pubbliche e private, le strade e i parcheggi e le fasce verdi di rispetto.

SUPERFICIE ZONALE

E' la superficie totale di una zona di insediamento, campeggiata nelle tavole di piano con segno grafico unitario, comprese le aree interne ad essa da destinarsi ad urbanizzazione primaria e secondaria, previste ma non specificamente localizzate dal P.R.G.

SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie disponibile del lotto edificabile quale risulta dopo aver dedotto le aree per pubbliche attrezzature e urbanizzazioni e la fascia verdi di rispetto.

SUPERFICIE COPERTA

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda che non superino ml. 1,50 di aggetto.

AREA EDIFICABILE

E' la porzione del lotto che si ottiene deducendo dall'area totale:

- le porzioni che per vincolo di legge o di P.R.G. sono destinate ad usi di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario, o ceduta per convenzione trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (ai fini del calcolo dei volumi)

E' la misura compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto. Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiedi per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di mt. 15 dal fronte verso strada, il piano di spiccato è quello del piano naturale del terreno o quello modificato, se più basso.

In zona acclive l'altezza è la media delle altezze con

putate a partire dal piano dello spiccato medio dei fronti dell'edificio.

Nel caso di mansarde si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'intradosso.

Le presenti disposizioni valgono per tutte le zone in generale, salvo le diverse specifiche prescrizioni, che avranno carattere di prevalenza, per la zona "C4 - Zone di trasformazione urbanistica a volumetria definita".

ALTEZZA DELLE FRONTI (ai fini della determinazione dei distacchi fra fra gli edifici dell'altezza massima di zona).

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza che risulta maggiore tra le seguenti quote:

QUOTE PIU' BASSE

- media del marciapiede
- media del terreno

QUOTE PIU' ALTE

- media del soffitto dell'ultimo piano abitabile
- bordo superiore della linea di gronda
- media della inclinazione della copertura per gli edifici con mansarda

DISTANZE TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra i fabbricati sono quelle prescritte nelle diverse zone di P. R. G.

DISTANZE TRA I FABBRICATI ESISTENTI E CASE A SCHIERA

Nei soli casi di edifici esistenti o di costruzioni a confine eseguite contemporaneamente (case a schiera), i volumi aggettanti o considerati tali (bow-windows) ed i balconi chiusi lateralmente o grigliati aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi di uso pubblico o privato devono distare dal confine laterale in misura non inferiore alla loro sporgenza.

I balconi aperti con aggetti fino a ml. 1,50 non vengono considerati ai fini del conteggio dei volumi ma la loro distanza dai confini laterali non deve essere in alcun caso minore di ml. 1,50:

La parte di balcone o del porticato aggettante oltre ml. 1,50 dalla facciata del fabbricato verrà considerata ai fini del conteggio volumetrico.

Le norme di distanza dai confini e tra edifici non si applicano alle costruzioni di autorimesse private se di altezza inferiore a mt. 2,50 all'estradosso della copertura ed in questo caso le stesse potranno essere comunque realizzate a confine, oppure a mt. 5 dal limite di proprietà rispettando in ogni caso la distanza di mt. 5 tra tutti i fabbricati principali e fabbricati accessori.

Tali costruzioni della superficie massima di mq. 18 sono consentite nella misura di n° 1 per ogni unità immobiliare esistente.

Non possono comunque essere realizzati corpi accessori isolati emergenti dal terreno naturale a confine con spazi pubblici.

DENSITA' FONDIARIA

E' il rapporto in mc/mq. tra il volume edilizio e la superficie fondiaria del lotto.

DENSITA' EDILIZIA

E' il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto: nei lotti liberi essa coincide con il volume ottenuto applicando al lotto la densità fondiaria di zona, nei lotti parzialmente edificati essa coincide con la differenza tra l'edificabilità

complessiva del lotto e il volume già costruito.

In caso di frazionamenti di aree parzialmente edificate, successivi alla data di adozione del P.R.G., la densità edilizia del lotto ottenuto per frazionamento sarà comunque computata con i criteri di cui sopra riferiti al lotto originario.

VOLUME COSTRUIBILE

E' quello calcolato sull'area edificabile in base alla densità edilizia ammessa e nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende :

- a) le parti fuori terra delle costruzioni.
- b) la parte interrata delle stesse se destinata a residenza, uffici o attività produttive.
- c) le parti fuori terra dei fabbricati accessori o di servizio.

AREE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

Nelle zone di arretramento delle strade è obbligatorio l'arretramento dei nuovi edifici oltre la linea indicata nelle tavole di P.R.G., ai fini volumetrici l'area è solidale alla zona cui appartiene.

Nelle aree delimitate a fasce di arretramento, antistanti zone omogenee "B1- residenziali di contenimento allo stato di fatto", sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo le modalità descritte all' art. 22.

Le aree delle fasce di rispetto non possono essere edificate con esclusione delle autorimesse interrate (art. 14) solo per i lotti già edificati e non concorrono alla formazione di volume.

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

E' il rapporto tra area coperta ed area edificabile del lotto, misurati in percentuale.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

Definisce le possibilità edificatorie di un lotto in una zona industriale o rurale, esso è il rapporto numerico tra la superficie utile lorda, espressa in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq.

SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la superficie di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurata al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge, escluse le pen-
siline aperte e non praticabili che costituiscono copertura agli accessi degli edifici.

Art. 20

DEFOGHE

Possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, di distacco e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche di zona, nel caso di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche; nel caso di completamento o ampliamento 'una tantum' di edifici od unità produttive esistenti (art. 29,37,39); nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale, promossi da enti pubblici: quanto sopra sempre che siano rispettati i limiti di densità di fabbricazione o gli indici di sfruttamento previsti dal P.R.G.

Art. 21

ZONE TERRITORIALI OMogenee
COME PREVISTO NELLA TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI

ZONA A - DI SALVAGUARDIA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

E DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti e degli agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di essi.

Entro tali perimetri, con esclusione delle opere previste dall'art. 27 comma 4° della legge 5/8/1978 n° 457 e dell'art. 17 della L.R. 51/75, ogni intervento è subordinato alla approvazione di Piani Particolareggiati (art. 13 - 17 L.U.N. L.R. 51/75) e/o a Piani di Recupero previsti dall'art. 27 e succ. della L.N. 457/78.

Nelle zone omogenee "A" previa approvazione dei suddetti piani, sono ammesse:

- a) le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici individuati dal P.R.G. e dal P.P. e dal P.R. come storico-artistici e di pregio ambientale. nel rispetto delle strutture, delle forme architettoniche e dei volumi originari;
- b) le trasformazioni interne ed esterne degli edifici, che dovranno avvenire senza incrementi della

- NORMA SCELTA ANNO 1987

- NORMA (art. 27) MODIFICATA L. 179/92

densità fondiaria e di zona, nonché delle altezze computate senza tener conto delle soprastruttture di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale e nel rispetto del D.M. 2/4/62 n° 1444;

- c) le eventuali ricostruzioni ove opportune e giustificate dal P.P. stesso all'interno di previsioni di ristrutturazione urbanistica che consentano un aumento del volume esistente del 10% una tantum.

Quando si tratti di opere da eseguirsi in edifici vincolati dalle leggi sulla conservazione dei monumenti, degli oggetti di antichità e belle arti, nonché dei beni ambientali, i progetti per le costruzioni anche dopo l'approvazione del P.P. o del P.R. dovranno ottenere il nulla-osta della competente Autorità; la concessione verrà rilasciata soltanto dopo l'ottenimento di tali approvazioni.

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, delle tinteggiature, delle coperture, dei serramenti, delle balconate, all'ambiente in cui sono inseriti.

Scopo del P.P. è quello di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti:

- 1) per il recupero dei termini documentari e funzionali degli edifici e degli spazi urbani e dei siti di interesse storico, artistico, ambientale, paesaggistico e documentario;

- 2) per il recupero sociale ed abitativo degli insediamenti di antica formazione e dell'ambiente naturale nel loro complesso.

I piani particolareggiati definiranno in conformità ed ad integrazione delle previsioni del P.R.G. senza costituire variante:

- 1) Le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere.
- 2) Le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti.
- 3) Una specifica normativa e gli usi prescritti ed ammessi cui sottoporre, sulla base di un apposito elenco tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro conservazione, nonché le zone di interesse ambientale con particolare cura per il patrimonio arboreo e naturale.
- 4) Gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perchè in contrasto inaccettabile con l'ambiente.
- 5) Le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse per i restanti edifici e l'ampliamento di edifici esistenti prescrivendone le caratteristiche architettoniche e planivolumetriche, oltre che la destinazione d'uso.
- 6) L'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio.
- 7) I beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.
- 8) Particolari standards urbanistici ed edilizi e la sistemazione degli spazi liberi pubblici e privati esistenti o di nuova formazione.
- 9) Le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo

o definitivo per la esecuzione di lavori di risanamento;

10) Le provvidenze per la conservazione ed il miglioramento in sito delle attività esistenti a servizio della zona, con particolare attenzione alle attività artigianali non moleste, purchè non in contrasto con l'ambiente, e quelle atte a promuovere il rialloggiamento in genere, ai fini della rivitalizzazione della zona.

11) Il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di intervento conservativo e di risanamento, fissando il riparto fra gli interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico di privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

12) Le forme e le modalità per la gestione del Piano Particolareggiato.

13) Le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi siano autorizzabili mediante concessione edilizia singola.

14) Le aree dove gli interventi siano autorizzabili previo progetto planivolumetrico di esecuzione e convenzionato sulla base del Piano Particolareggiato.

15) Gli ambiti e le modalità per l'esecuzione dei lavori anche mediante la formazione dei comparti edilizi ai sensi dell'art. 23 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, sulla base di programmi poliennali relativi alla successione ordinata nel tempo degli interventi.

Art. 22

ZONA B 1 - DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO

Nelle zone di contenimento allo stato di fatto, di cui è confermata la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, entro il perimetro di zona previsto dal P.R.G. il volume di ciascun edificio è confermato allo stato di fatto.

Le aree contrassegnate come zona B1 e che risultano libere possono essere edificate nei limiti di quanto previsto nelle "zone di completamento e/o costituzione". Per gli edifici esistenti nelle zone di contenimento, restando ferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia⁹⁹

I lotti di pertinenza degli edifici sono quelli risultanti agli atti prima dell'adozione del P.R.G. : non sono considerati lotti liberi quelli risultanti da frazionamenti successivi all'adozione stessa.

Sono ammesse anche le ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti.

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti collocati, anche parzialmente, nelle fasce di arretramento stradale antistanti le zone omogenee B1, purché la loro edificazione non sia precedente all'anno 1940.

La ricostruzione, nei limiti volumetrici preesistenti, potrà avvenire nell'ambito del medesimo lotto di proprietà, rispettando i limiti di arretramento ed in conformità ai parametri edilizi consentiti, oppure in lotti contigui, con medesima destinazione di zona, solo nel caso in cui nel rimanente lotto originario non si renda possibile l'edificazione per il rispetto delle distanze e dei parametri edilizi vigenti; in tal caso il lotto liberato dal sedime dell'edificio demolito non potrà considerarsi "lotto libero", ma risulterà asservito, con atto trascritto, all'edificio ricostruito su altro lotto.

Art. 23

ZONA B2 - B3 - B4 - DI COMPLETAMENTO

Entro il perimetro di zona previsto dal P.R.G. per le Zone B2 - B3 - B4, parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con carattere di buona conservazione, sono ammessi i seguenti interventi :

a)Ristrutturazione, restauro, ampliamento, soprizzo e sostituzione di fabbricati esistenti nei limiti di edificabilità previsti per la Zona.

b)Edificazione dei lotti liberi nei limiti di edificabilità previsti per la zona.

L'edificazione è ottenibile con semplice CONCESSIONE. In dette zone valgono i seguenti indici:

a)Il rapporto di copertura non dovrà superare 1/4.

b)L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 10,00

c)La densità fondiaria non potrà superare quella indicata per ogni singola zona.

Art. 23 bis

ZONA B5 – PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

L'attività edilizia di detta zona B5 è regolamentata dal P.P.1 (Piano particolareggiato 1 in località G.B. Marchesi), tutt'ora in corso di ultimazione per la parte ad iniziativa pubblica ed in corso di realizzazione per la parte ad iniziativa privata.

Art. 24

ZONA C1 – DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA

Entro il perimetro previsto dal P.R.G. per Zone C1 di nuova espansione ogni intervento sarà realizzato secondo i seguenti indici:

a)Il rapporto di copertura non dovrà superare il 25%.

b)L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,50 .

c)La densità zonale non potrà superare 1 mc/mq.

Nelle zone C1 è obbligatoria la formulazione di un Piano Particolareggiato o, in subordine, di un Piano di Lottizzazione convenzionata.

ART. 23 ter ZONA B.6. AMBITI IN P.I.I. VIGENTI

Sono zone comprese in Programmi Integrati di Intervento approvati e vigenti nei quali si applicano i disposti ed i parametri dello specifico P.I.I.

Art. 25

ZONA C 2 - DI ESPANSIONE

Valgono per la Zona C 2 i seguenti indici:

- a) il rapporto di copertura non dovrà superare il 25%
- b) l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,50
- c) la densità zonale non potrà superare 1 mc/mq.

Art. 26

ZONA C 3 - ZONE DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA

Il P.R.G. individua una zona di espansione a volumetria definita, con destinazione d'uso residenziale.

Entro il perimetro previsto dal P.R.G. per la Zona C 3 ogni intervento, con esclusione delle sole opere di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti, è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata che dovrà prevedere il collegamento funzionale alla viabilità esistente (Via Don S. Margita).

Valgono per la Zona C 3 i seguenti indici:

- a) il rapporto di copertura non dovrà superare 1/10;
- b) l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 6,50;
- c) il volume definito è di mc. 9.000

Art. 26 bis

ZONA C 4 - ZONE DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA A VOLUMETRIA DEFINITA

1- Il PRG individua, con apposito contrassegno grafico, una zona di riconversione per la quale viene prevista, a seguito della dismissione dell'attività produttiva, la trasformazione urbanistica ed ambientale dell'assetto esistente finalizzata ad un nuovo insediamento residenziale.

2- A tale scopo dovrà essere redatto un Piano Attuativo di iniziativa privata. Il Piano Attuativo dovrà riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale, per il nuovo insediamento residenziale, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ancorchè non interamente localizzate dal PRG.

3- Il Piano Regolatore individua graficamente, nella tavola di azzonamento, alcune aree da destinare prescrittivamente ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in particolare a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi pubblici (la ripartizione è indicativa); le grafie delle campiture corrispondenti a tali aree si intendono uguali a quelle riportate in legenda della tavola di azzonamento.

4- Le destinazioni ammesse sono quelle stabilite dal precedente art. 16 "Destinazioni d'uso delle zone residenziali" con la precisazione che le "attrezzature commerciali" citate riguardano, in questo caso, esclusivamente gli esercizi di vicinato per i quali varrà l'ordinaria disciplina statale e regionale, oltre che alle presenti disposizioni, ed in particolare la LR 23.07.1999, n.14 ed il Regolamento Regione Lombardia 21.07.2000, n.3 (Regolamento di attuazione della LR 14/99).

Sono ammesse destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici nonché ad attrezzature private di uso e di interesse pubblico di livello comunale comprese tra le seguenti: attrezzature di interesse sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, previa comunque la valutazione della compatibilità dell'insediamento rispetto ai problemi di accessibilità, mobilità e sosta. Tale valutazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale. Per tali destinazioni ammissibili non si potrà superare il 20% della SLP complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato

5- Sono escluse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, secondo comma, della LR 15.01.2001, n. 1, qualsiasi funzioni appartenenti alle seguenti attività :

- attività produttive
- attività commerciali di media e grande struttura di vendita
- attività turistiche-ricettive (alberghi, motel, pensioni, ecc.)
- attività di svago (discoteche, sale da ballo, ecc.)
- attività culturali e per lo spettacolo (cinematografi, teatri, musei, sale di ritrovo e conferenze, ecc.)
- Impianti tecnologici

E' esclusa la possibilità della destinazione a funzioni non espressamente contemplate.

6- Per gli interventi previsti nella presente zona troveranno applicazione i seguenti indici e parametri, la cui osservanza è obbligatoria:

- volumetria massima edificabile 35.800 m³ ;
- rapporto di copertura massimo 25%;
- altezza massima 9,00 mt., ad esclusione dell'area delimitata dall'intero confine ovest del lotto, prospiciente via Casale, per una profondità di 30,00 mt. verso est, nella quale l'altezza massima realizzabile è pari a 6,00 mt., ciò ai fini di un contenimento dell'impatto visivo dell'insediamento visto dalla strada provinciale;

- pendenza massima delle falde di copertura pari al 35%

- distanze dai confini minimo 5,00 mt. ad esclusione del confine nord dell'area ove, per la presenza di una zona industriale, si prescrive una distanza minima di 10,00 mt.;

- distanze tra i fabbricati 10,00 mt. salvo quanto previsto dal DI 1444/68.

7- La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a 150 m² è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento. Non è ammessa la monetizzazione degli standards dovuti.

8- Ai fini del computo della capacità insediativa, di cui all'art.19 della LR 51/1975, si assume il valore medio di 100 m³ per abitante.

9- La progettazione e la realizzazione degli interventi previsti dovrà garantire un alto livello di qualità architettonica e tecnologica dell'intero complesso e quindi anche degli edifici, delle attrezzature e delle opere di arredo urbano ed essere concepita con caratteristiche di unitarietà stilistica e progettuale. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati in tutto o in parte destinati eventualmente agli usi non residenziali, di cui sopra, dovranno essere omogenee a quelle tipicamente residenziali. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la suddivisione dell'ambito in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione della previsione progettuale.

Obbligatorio il mantenimento di una aperta visuale dalla strada verso i rilievi collinari a est, in riferimento al tratto in cui l'azonamento, nel lotto, localizza un'area a verde pubblico; la presenza di alberature non costituirà elemento contrastante.

Lungo il confine nord della zona ove, per una fascia di 10,00 mt., è

previsto un distacco minimo dalla zona "D1-Industriale e artigianale esistente", dovrà essere prevista e realizzata una quinta verde di separazione mantenendo, ove possibile, le alberature esistenti ed integrandole in modo da costituire una fascia alberata continua, a foglia persistente, dal torrente Zerra alla via Casale.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere progettate in armonia con l'insediamento con preferibile destinazione a giardino alberato. In tutti i progetti, permessi di costruire e denuncia di inizio attività, si dovrà includere il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato, con arbusti ed alberi ad alto fusto, una superficie minima pari al 25% del lotto.

10- In sede di esecuzione del Piano Attuativo sono ammesse senza la necessità dell'approvazione di varianti, le modificazioni planivolumetriche di cui al comma 10 dell'Art. 7 della Legge Regionale 23.6.1997 n. 23. Sarà comunque necessario il ricorso a preventive varianti, del piano stesso, al fine di modificare l'impostazione generale del progetto od anche la tipologia degli edifici da esso previsti.

11- E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno; le altezze delle nuove costruzioni saranno riferite alla quota attuale del terreno. E' vietata la realizzazione di sottotetti abitabili. Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) a condizione che risultino totalmente interrato e che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e la messa a dimora di arbusti ed alberature; per garantire una sufficiente possibilità vegetativa deve essere previsto uno spessore di almeno 50 cm di terreno di coltura e gli opportuni drenaggi al di sotto della coltre erbosa.

12- In riferimento alle previsioni insediative della presente zona residenziale il Piano Regolatore prevede la obbligatoria realizzazione di un collegamento viario tra l'ambito residenziale e la via San Francesco, costituito mediante un ponte sul torrente Zerra. Il manufatto costituirà il principale accesso all'insediamento in modo da limitare le immissioni lungo la via Casale. Il ponte avrà una larghezza massima pari a 12,00 mt., le eventuali opere connesse ai modellamenti, alle sistemazioni ed ai sostegni spondali dovranno essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi non dovranno comunque comportare eliminazione della vegetazione arborea esistente lungo il corso d'acqua; in caso ciò risultasse comprovatamente necessario verranno effettuati interventi di compensazione.

Le piantumazioni ad integrazione dovranno rispettare le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche del sistema fluviale, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate, atte a favorire la costituzione di ecosistemi complessi e stabili.

13- Secondo i disposti dell'art. 96 del R.D. N° 523/1904 entro la fascia di 10 m. dal ciglio delle sponde dei corsi d'acqua, come individuati negli elaborati di P.R.G., è vietata la realizzazione di fabbricati, ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quota del piano campagna; entro la fascia di m. 5 dal ciglio delle sponde sono vietate altresì le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

L'ambito fluviale dovrà essere conservato nella sua integrità, sono vietate opere comportanti manomissioni e modifiche dell'alveo e dell'assetto spondale del corso d'acqua. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

14- Ai fini dell'adeguamento al vincolo paesaggistico presente nell'ambito (art.142, "Aree tutelate per legge", comma 1 lettera c),

del DLGS 22/1/2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”) sono inderogabili i seguenti elementi progettuali, da ritenere prescrittivi per l'impostazione dello strumento di attuazione:

- a) rispetto dei limiti di altezza massima, in particolare nella fascia lungo via Casale, con profondità 30,00 mt., per il contenimento degli impatti visivi;
- b) conferma dell'area a destinazione pubblica (verde attrezzato e parcheggi), così come localizzata nella tavola di azzonamento, per garantire il mantenimento della valenza panoramica del tratto viario della strada provinciale;
- c) creazione di una zona filtro, profonda 10,00 mt. dal confine nord del lotto, inedificabile e con una sequenza continua di alberature, in modo da creare una schermatura vegetale rispetto alla zona industriale adiacente;
- d) conservazione dell'area di rispetto fluviale, da mantenersi inedificabile, e sua valorizzazione mediante potenziamento delle presenze arboree, per ricostituire il “corridoio ecologico” esistente lungo il corso del torrente Zerra;
- e) realizzazione di filari alberati continui, ai lati dei percorsi e della viabilità in generale, per connettere gli spazi pubblici a verde, di cui al punto b), al “corridoio ecologico” costituito dal sistema dell'ambito fluviale, in modo da evitare frammentazioni della rete ecologica complessiva.

15- Al fine di garantire la protezione dell'ambiente e la tutela della salute, le aree qualificate quali siti inquinanti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.17 del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997 n.22 e successive modificazioni ed integrazioni, sono assoggettate alle procedure e agli interventi per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale prescritti dal Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999 n. 471 e successive modificazioni e integrazioni. Per l'accertamento della non necessità di bonifica dovrà essere prodotta adeguata verifica di controllo (perizia asseverata di tecnico abilitato), con documentazioni che accertino la qualità del suolo e la descrizione delle modalità delle lavorazioni ultimamente

dimesse, nonchè la storia delle stesse, dall'atto della loro costituzione e svolte sull'intera area.

Tale verifica dovrà essere presentata dalla proprietà preliminarmente a qualsiasi intervento di modifica o di alterazione dei luoghi o delle costruzioni, comunque preliminarmente all'istanza per la demolizione dei fabbricati esistenti oppure, se ciò non è avvenuto, al deposito del progetto per le opere di urbanizzazione.

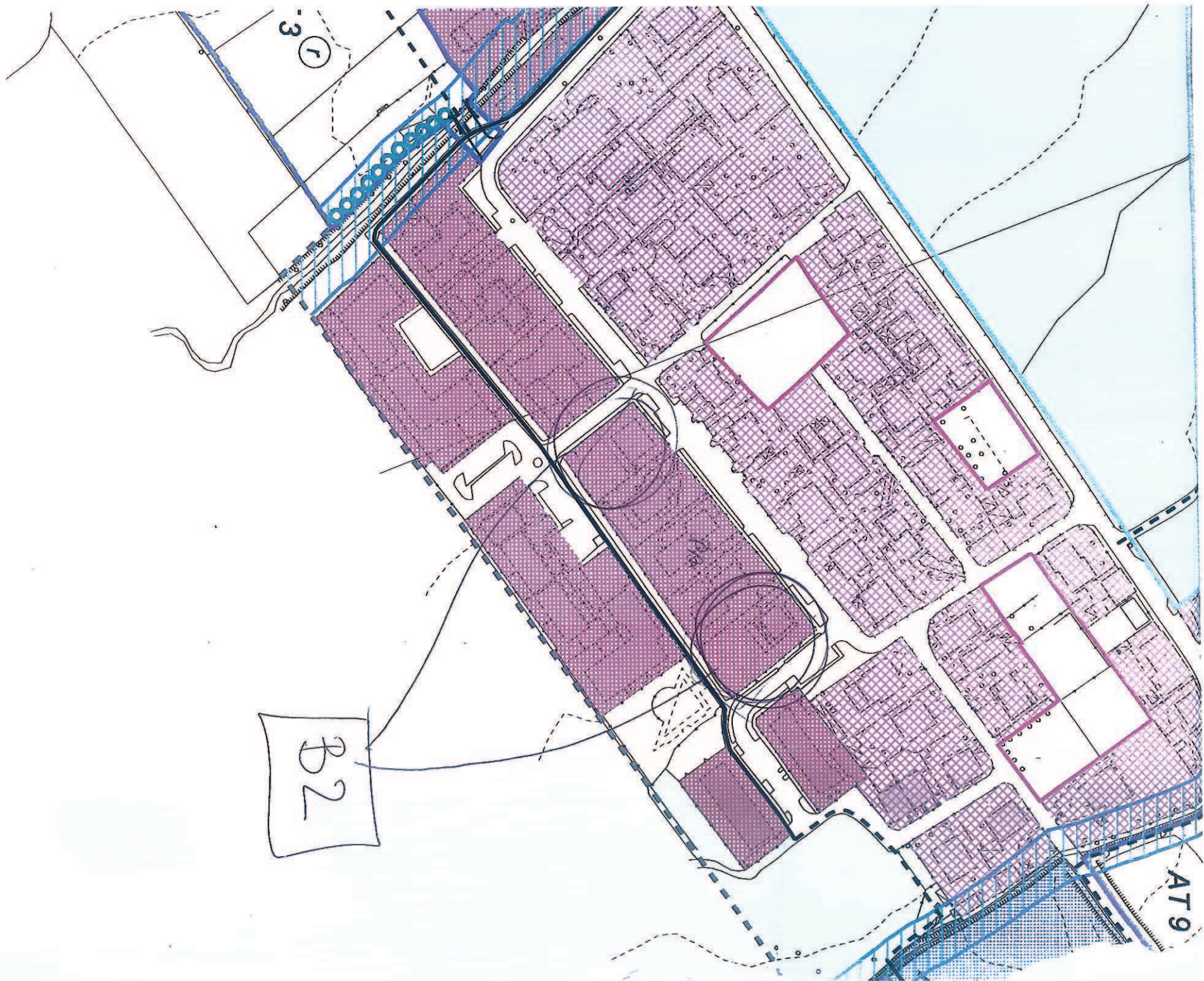
La suddetta verifica dovrà valere al fine di individuare i necessari interventi di bonifica integrale o bonifica con misure di sicurezza (qualora la stessa risulti ammissibile in base alla vigente disciplina legislativa e regolamentare di settore) alla cui integrale attuazione ed alla cui verifica di conformità ai progetti assentiti, di cui all'art. 12 del D.M. 25.10.99 n. 471, dovrà essere subordinata la possibilità di realizzare i nuovi insediamenti e le opere di urbanizzazione previste.

In relazione alle risultanze della verifica verrà chiesto agli operatori di assumere, con appositi atti convenzionali, le obbligazioni necessarie ai fini di cui al precedente punto; dette obbligazioni dovranno essere accompagnate da idonee garanzie finanziarie.

Gli interventi interessanti le aree in considerazione potranno essere assentiti solo dopo la conclusione delle opere di bonifica delle aree stesse e dopo i controlli sulla conformità degli interventi di bonifica. I costi delle bonifiche delle aree e degli altri interventi posti a carico degli operatori non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento, l'Amministrazione Comunale, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Ai fini della trasformazione urbanistica dovranno comunque risultare rispettate tutte le disposizioni dell'art.17 del D.Lgs. 5.2.97 n.22 e del D.M. 25.10.99 n.471 che nei vari casi risulteranno applicabili.



AT9

ZONA D - INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Art. 27

ZONA D 1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE

La zona industriale ed artigianale è destinata alle attività di produzione e trasformazione dei beni.

Sono ammesse: aziende industriali, depositi stabili di imprese di costruzione e similari, depositi commerciali e artigianali, attività industriali e depositi all'aperto, magazzini di deposito, aziende di trasporto, attività artigianali non ammesse nelle zone di frangia della residenza. E' altresì consentita all'interno del complesso industriale, la vendita dei propri prodotti e di quelli assimilabili alla tabella merceologica dei prodotti propri.

A giudizio dell'A.C. sono escluse le lavorazioni ritenute nocive, moleste o pericolose sia per gli addetti delle aziende stesse, che per la popolazione residente.

E' ammessa con le opportune cautele e garanzie di ordine igienico l'abitazione delle persone che per le esigenze funzionali o di sicurezza debbano risiedere nell'ambito dell'azienda (custode, direttore, proprietario), comunque nella misura massima di un alloggio per unità produttiva.

Sono ammessi altresì gli uffici dell'azienda, anche in corpi di fabbrica staccati e isolati e le attrezzature assistenziali e ricreative per il personale.

L'indice di sfruttamento massimo è fissato in 3 mc/mq., di cui non più del 20% da destinarsi agli uffici complementari dei precedenti comma, della superficie fondiaria.

L'altezza massima dei fabbricati a scopo produttivo e delle costruzioni accessorie ed uffici è rispettivamente di mt. 10,50 e mt. 9,50 per le aree ubicate ad Ovest di Via Casale e si fissa l'altezza massima di mt. 9,00 sia dei fabbricati produttivi che accessori per le aree ubicate ad Est di Via Casale.

Art. 27bis ZONA D2 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Per gli insediamenti produttivi di completamento valgono le stesse destinazioni e prescrizioni individuate dall'art. 27; trattasi principalmente di aree libere ma facenti parte di unità immobiliari di aziende già in atto e con necessità di ampliamento della propria azienda.

L'attività edilizia sarà consentita previo rilascio di concessione edilizia singola.

Art. 28

ZONA D 3 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Per gli insediamenti produttivi di espansione valgono le stesse destinazioni individuate all'art. 27, con la limitazione degli indici planivolumetrici di seguito specificati.

Il rapporto di copertura non può superare il 55% della superficie fondiaria.

L'altezza massima è di ml. 10,00 (salvo deroghe per dimostrate esigenze produttive).

Sono ammessi spazi di vendita all'interno degli insediamenti produttivi, sino ad una superficie max del 5% della superficie coperta complessiva del Piano di Lottizzazione.

Tale superficie commerciale potrà essere localizzata anche in un unico lotto.

Per gli spazi di vendita dovranno essere soddisfatti gli standard nella misura prevista dalla L.R. n.51/75 – Art.22.

Il parcheggio di norma dovrà essere realizzato in posizione di facile accessibilità delle sedi viarie esterne.

Sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazioni dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione, lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione, lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

Le industrie alle quali si fa riferimento nel precedente comma sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività delle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Art.28 bis ZONA D4 – INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Per gli insediamenti produttivi di espansione valgono le stesse destinazioni individuate all'art. 27, con la limitazione degli indici planivolumetrici di seguito specificati.

Il rapporto di copertura non può superare il 55% della superficie fondiaria.

L'altezza massima è di ml. 11.00 (salvo deroghe per dimostrate esigenze produttive).

Sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti

attività:

industria di produzione di prodotti chimici di base;

- industria di produzione e lavorazioni dei derivati del petrolio e del carbone;

concerie delle pelli e del cuoio;

attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;

industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;

industria per produzione, lavorazione e stoccaggio di gas tossici;

industria per produzione, lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;

fonderie;

allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

Le industrie alle quali si fa riferimento nel precedente comma sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

L'attività edilizia sarà consentita previa approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Art. 28 ter ZONA D5 ZONA TERZIARIO / RICETTIVA (S.U.A.P. CASCINA IL CASALE)

Capacità edificatoria definita:

7.541,52 mc recupero Cascina "Il Casale"

7.635,33 mc nuova edificazione

15.176,85 mc di cui:

Rapporto di copertura:

Distanza dai confini:

Distanza dagli edifici:

Distanza dalle strade:

Altezza massima:

Destinazione prevalente:

Destinazioni compatibili:

Destinazioni non ammesse:

R = 60% (sull'intero comparto)

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

Ds = 7,50 m

H = 12,00 m

terziaria - ricettiva

terziaria, produttiva di servizio, sportiva

residenziale, produttiva industriale

Sono ammesse attività commerciali di media struttura di vendita sino ad una superficie di mq. 1.000,00 (artt. 6-7 della L.R.14/99, in attuazione del D.lgs 31 marzo 1998, n.114).

Non sono ammesse le seguenti destinazioni commerciali:

- gli alberghi ed i motels;
- sono altresì vietate le attività di allevamento industriale, edifici, strutture ed attrezzature a servizio delle attività agricole.

L'attività edilizia sarà consentita previa approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Art. 29

EDIFICI ARTIGIANALI ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE

L'ampliamento degli edifici artigianali esistenti in zona residenziale è consentito nella misura massima del 30% della superficie lorda o del volume già edificato all'atto dell'adozione del Piano

Tali ampliamenti saranno consentiti purchè, all'adozione del Piano all'atto della domanda di ampliamento le attività produttive non abbiano subito modificazioni di lavorazione tali da renderle incompatibili con il tessuto residenziale circostante agli effetti della rumorosità e della salubrità delle lavorazioni.

Art. 30

ATTIVITA' ESTRATTIVA (CAVE)

E' fatto assoluto divieto su tutto il territorio comunale di svolgere l'attività estrattiva, la coltivazione delle cave e qualsiasi modificazione o alterazione dell'andamento naturale del terreno che non sia funzionale all'attività agricola.

Art. 31

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono stabilite in conformità all'art.9 del D.M.2.4.68 n°1444 e nel modo seguente:

a - Zona A - nelle operazioni di risanamento conservative e nelle eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico ambientale.

b - Per i nuovi edifici ricadenti in zone B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - C1 - C2 - C3 - prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; diverse distanze potranno essere realizzate nelle suddette zone B e C in presenza di un progetto di P.P. e di P.L. o in presenza di un pianivolumetrico approvato all'A.C.

c - Gli edifici, da realizzarsi in zone residenziali o produttive il cui lotto di pertinenza comprenda anche aree con destinazione agricola, possono essere realizzati a confine di detta zona agricola.

d - Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade comunque destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità al servizio di singoli edifici) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata delle seguenti misure:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore ai ml. 7,00;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore ai ml. 15,00.

Quanto sopra salvo maggiori distanze prescritte dal D.M. 1/4/68 n° 1404, dalla C.M. 30/12/1970 n° 5980 e dalle indicazioni del P.R.G. riguardanti la viabilità, contenute nella tavola di Piano ad essa relativa.

e - Le distanze complessive che devono intercorrere tra edifici di diverse proprietà saranno osservate anche tra edifici sorgenti su area di una unica proprietà.

f - Il distacco fra le fronti di un edificio ed il confine di proprietà antistante non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza massima concessa per la zona e in nessun caso inferiore a ml. 5,00.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza al confine, qualora ambedue presentino le stesse caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente; oppure sussista una convenzione di accordo tra i confinanti, per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G.

L'aderenza tra edifici non può superare la profondità di ml. 11,00 circa per la parete di contatto.

E' ammessa una aderenza maggiore fra i capannoni industriali.

Per motivi ambientali potranno essere prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi costruzioni in aderenza a fabbricati esistenti, o di edificazioni a cortina su fronti strada.

Art. 32

CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI

In conformità all'art. 43 della L.N. 457/78, salvo ulteriori disposizioni dettate dalla Regione, e in deroga ad altre disposizioni regolamentari, valgono per gli edifici le seguenti caratteristiche tecniche:

a) ALTEZZA NETTA DEI LOCALI DI ABITAZIONE E ACCESSORI

- per gli edifici residenziali fruanti del contributo dello Stato, pari a ml. 2,70;
- per gli edifici residenziali non fruanti di contributi pubblici, non inferiore a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e a ml. 2,40 per i vani accessori.
- per gli edifici di carattere storico artistico o di pregio ambientale da restaurare è ammessa la conservazione di eventuali inferiori altezze preesistenti.

b) E' consentita la realizzazione di ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste dagli art. 18 e 19 della L.N. 166/75 e della Legge 457/78 art. 73 per servizi igienici e rampa di scale.

Art. 33

USO DI SOTTOTETTI ESISTENTI

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. 1987 con sottotetti che hanno l'altezza media interna inferiore a mt. 2,70 potranno essere sopralzate fino al raggiungimento di tale misura minima, indipendentemente dal rapporto volumetrico del lotto su cui sorge il fabbricato e dalla distanza dal confine di proprietà o da strada pubblica purchè il sopralzo soddisfi le seguenti condizioni:

- a) l'altezza interna del muro perimetrale esistente che si intende sopralzare sia almeno di mt. 1,00 e di mt. 2,20 max dopo il sopralzo;
- b) la distanza dal confine del muro che si intende sopralzare o costruire sia almeno di mt. 3,00;
- c) il fabbricato da sopralzare non abbia più di due piani oltre il sottotetto;
- d) il nuovo tetto sia a falde inclinate con pendenza minima del 30% e max del 40%.

ZONE AGRICOLE E
=====

Art. 34

ZONE OMogeneE: E 1: verde agricolo

- E 2: verde agricolo per colture speciali
- E 3: verde boschivo e di vincolo forestale
- E 4: verde di salvaguardia paesaggistica
- E 5: verde di vincolo idrogeologico

34-1) Zona E 1 - verde agricolo

1 Le aree classificate dal P.R.G. come zone omogenee E 1, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice concessione edilizia, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 7/6/80 n° 93.

2

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti dell'azienda).
- b) stalle (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni).
- c) silos; serbatoi idrici; ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli.

- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi connessi.
- e) Serre per colture.
- f) strutture adibite all'agriturismo secondo le leggi vigenti.
- 3 Le nuove costruzioni di cui al punto b), stalle, di norma devono essere poste alla distanza di ml. 120 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziali, artigianali, scolastiche e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.
- 4 Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di ml. 50 nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione, sentito il parere della Comm. Edilizia e del competente Servizio di Igiene Ambientale. Comunque la produzione foraggera ottenibile dai terreni condotti nell'ambito territoriale del Comune, dovrà soddisfare almeno il 50% del fabbisogno alimentare dei capi che si intendano allevare.
- 5 Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto e per previsione del P.R.G.) e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate: è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite o comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale
- 6 Nel rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti ed in particolare dalle leggi 11.2.71, n° 11, del 15.9.64 n° 756 e n° 203 del 3/5/82, nonché ai soggetti previsti dall'Art. 3 Comma 1 della Legge Regionale 7/6/80 n° 93.

- 7 Le abitazioni di nuova costruzione devono essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addette alle attività agricole e/o dall'Imprenditore Agricolo.
- 8 Sono ammesse previa concessione le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
- 9 Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione ed adeguamento igienico tecnologico.
- 10 Il Sindaco potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti e nel rispetto comunque dei limiti e delle prescrizioni disciplinanti l'edificazione nella zona rurale.
- 11 I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale per le aziende agricole ufficialmente riconosciute e preesistenti alla adozione del P.R.G., ovvero successivamente costituite sono:
- a) 0,06 mc/mq. su terreni di coltura orticola o floricola specializzata.
- b) 0,01 mc/mq. fino ad un massimo di 500 mc. per ogni azienda per terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente.
- c) 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli.
- 12 Per destinazione del fondo si intende quella attuale consolidata.

- 13 Il volume consentito dai calcoli planivolumetrici deve essere localizzato nel fondo dell'azienda stessa. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
- 14 Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli ed al ricovero dei mezzi e prodotti sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.
- 15 Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:
S.l.p. max. = 0,03 mq/mq. di area computabile.
Altezza = variabile per dimostrare esigenze funzionali.
- 16 Per gli edifici destinati a stalle ed allevamenti è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:
S.l.p. max = 0,03 mq/mq.
- 17 Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo di tutti i fabbricati rurali comprese le abitazioni non può superare il 6% della superficie del fondo computabile.
- 18 In casi di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione o a questa recuperabili, nel computo del S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.
- 19 Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto, ammettendosi inoltre la computazione di aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.
- 20 Sono computabili anche le aree condotte dei Comuni contermini.

In caso di computazione di aree, che pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento registrato e trascritto da parte dell'effettivo proprietario. Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e/o alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritte dall'Ufficio di Igiene Ambientale della relativa U.S.S.L. Il letame ed i liquami provenienti da allevamenti avicoli e suinicoli, dopo opportuna maturazione, dovranno essere distribuiti ed immediatamente interrati con apposite lavorazioni. Per tutti gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.R.G., in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'art. 9 primo comma lettere c, d ed e della Legge 28/1/77 n° 10.

34-2)

ZONA E 2: verde agricolo per colture speciali

Le aree classificate dal P.R.G. come zone omogenee E 2 sono attualmente destinate prevalentemente a vigneto o lo sono state in passato.

Tale vocazione deve essere mantenuta e promossa il più possibile; a tale scopo valgono per la zona detta le norme di cui al punto 34-1.

Si consente la riedificazione di stalle esistenti rispettando le norme relative alle nuove costruzioni.

34-5)

ZONA E 5: verde a vincolo idrogeologico

Il P.R.C. 87 conferma le aree a vincolo idrogeologico di cui al R.O.L. 3267/1925.

Si fa espresso riferimento al Decreto del Ministro per l'Agricoltura e le Foreste del 19.2.1968 che approva il testo delle nuove prescrizioni di massima e di polizia forestale per la provincia di Bergamo.

Su dette aree, di norma non è consentita nessuna attività edilizia salvo le opere di miglioria del fondo, delle colture in atto e di eventuali piccole costruzioni accessorie connesse alla conduzione del fondo stesso.

Tali opere dovranno comunque essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Provinciale previo parere favorevole del Servizio Provinciale Agricoltura-Foreste-Alimentazione (SPAFA)

Art. 35

ZONE A DESTINAZIONE E USO PUBBLICO

ZONE F

Sono compresi in tali zone:

- 1) edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica;
- 2) aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel piano sia per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza), sia per impianti plurimi raggruppati;
- 3) aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.);
- 4) aree destinate a impianti tecnologici di interesse comune.
In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, la Civica Amministrazione ne potrà individuare l'ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici ovvero, in casi di notevoli insediamenti, mediante apposita variante di P.R.G.;
- 5) aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate.
Il P.R.G. indica l'estensione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato di quartiere e urbano.

La loro realizzazione avverrà mediante progetto esecutivo.

Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

6) Aree destinate a parcheggio.

Si richiama la legge n° 1 del 3/1/78 e L.R. 70 del 12.9.83 in materia di accelerazione delle procedure e di varianti per OO.PP

Art. 36

AREE DI RISPETTO

A - ZONE VERDI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Dette zone sono quelle che si riferiscono ad aree demaniali e/o private a lato del torrente Zerra, dei canali e dei corsi d'acqua. La loro superficie non concorre alla determinazione della volumetria delle zone contigue.

Tali aree sono inedificabili, ciò vale anche per il sottosuolo delle stesse.

B - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri o alle relative aree di rispetto, nelle quali sono tuttavia eccezionalmente consentite, dietro autorizzazione della Civica Amministrazione, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

In tali zone sono inoltre prevedibili parcheggi pubblici e aree di verde pubblico.

La concessione e l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni saranno rilasciate a titolo precario.

C - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sono poste ai lati delle strade di interesse principale, sono individuate nell'apposita tavola di Piano e la loro superficie non concorre alla determinazione della volumetria delle zone contigue.

D - ZONE DI RISPETTO DI EDIFICI DI CARATTERE ARTISTICO O AMBIENTALE

Sono indicate nelle Tavole del Piano e sono inedificabili

E - FASCE DI ARRETRAMENTO

Sono poste ai lati delle strade comunali ed in parte anche ai lati di strade provinciali.

Delimitano il limite di ingombro dei nuovi edifici e concorrono al calcolo del rapporto planivolumetrico.

Nelle aree delimitate a fasce di arretramento, antistanti zone omogenee "B1 - residenziali di contenimento allo stato di fatto", sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo le modalità descritte all'art. 22.

Art. 37

NORME TRANSITORIE E FINALI

**NORMA TRANSITORIA PER GLI IMMOBILI RICADENTI IN
ZONA A DIVERSA DESTINAZIONE**

ARTICOLO SOPPRESSO dalla GIUNTA REGIONALE DELLA
LOMBARDIA - DELIBERAZIONE NR. 53962 seduta del 3 Aprile
1990.

Art. 38

ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. n° 51 art. 40)

Per le zone soggette a vincolo idrogeologico si richiama
mano: il R.D. 30/12/1923 n° 3267 articoli 7 - 8, e la
L.R. n° 51 art. 40.

Art. 39

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI E SOPRAELEVAZIONI
DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data
del 6.8.1967 è consentito l'utilizzo ai fini abitati
vi dei sottotetti che presentino caratteristiche di

abitabilità congruenti con quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Inoltre è consentito, il sopralzo degli stessi edifici, fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista, in deroga alle distanze tra gli edifici e dai confini, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile, purché tali sopralzi avengano all'interno del perimetro dell'edificio esistente.

Art. 40

ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI LEGGI 373

L'isolamento "a cappotto" da realizzarsi su edifici esistenti alla data del 6.2.1978 è sempre consentito anche quando si fosse utilizzato tutto il volume edificabile ammesso.

Art. 41

ENERGIA ELETTRICA

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti opere di urbanizzazione primaria. In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti volumetrici delle Zone di Piano su cui sorgeranno e quindi non sono da computarsi ai fini della massima edificazione consentita; gli stessi fabbricati non sono assoggettati ai vincoli di distanza dai confini, per le sole zone industriali e per le altre zone se aventi altezza inferiore a mt. 3.

E' inoltre consentita l'erezione delle cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, quando vi sia dimostrata necessità, di

nuovi corridoi elettrici e di installazione di cabine anche con abbattimento di alberi, nelle zone boschive e nelle fasce di protezione ambientale.

Art. 42

MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle more di approvazione del P.R.G. sono obbligatorio le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 43

FACOLTA' DI DEROGA

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale potrà concedere la Concessione Edilizia in deroga al P.R.G. per motivi di comprovata pubblica utilità e nei limiti fissati dalla vigente legislazione in materia per opere pubbliche o di interesse pubblico.

Comune di Torre de' Roveri

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI

P.R.G. 1987 e succ. varianti

LEGENDA		SUPERFICIE mq	DENSITA' mc/mq		RAPPORTO DI COPERTURA	VOLUME mc	VANI n°	ALTEZZE MAX mt	max PIANI fuori terra n°	DISTANZE MINIME mt		
			zonale	fondiarie						da CONFINE	da COSTRUZ.	da STRADA
*****	zona A	38.500	-	-	-	-	555	-	-	-	-	-
	zona B1	80.150	-	1,50	25%	-	567	10,00	3	5,00	10,00	vedere D.M. n°202 del 02/04/1968
	zona B2	18.950	-	1,50	25%	28.425	-	10,00	3	5,00	10,00	
	zona B3	esist. 32.610 di compl. 9.870	-	1,50	25%	- 14.805	230 -	10,00	3	5,00	10,00	
	zona B4	esist. 70.400 di compl. 4.410	-	1,50	25%	- 6.615	507 -	10,00	3	5,00	10,00	
	zona B5	26.100	volume definito da PII		25%	-	-	7,5	2	5,00	10,00	
	zona C1	25.170	1,00	-	25%	25.170	-	10,50	3	5,00	10,00	
	zona C2	12.000	1,00	-	25%	12.000	-	10,50	3	5,00	10,00	
	zona C3	15.800	volume definito da PRG		10%	9.000	-	6,5	2	5,00	10,00	
	zona C4	27.000	volumetria definita		25%	35.800	-	9,00	3	5,00 / 10,00	-	
	zona D1	102.120	-	3,00	50%	306.360	-	9,00/10,50	2	5,00	10,00	
	zona D2	25.630	-	3,00	50%	76.890	-	9,00/10,50	2	5,00	10,00	
	zona D3	-	-	-	55%	-	-	10,00	-	5,00	10,00	

SOMMARIO

Art.	1 -	ELEMENTI COSTRUTTIVI DEL P.R.G.	pag.	1
Art.	2 -	APPLICAZIONE DEL P.R.G.	pag.	2
Art.	3 -	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag.	2
Art.	4 -	OPERATIVITA' DEL P.R.G.	pag.	3
Art.	5 -	PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE	pag.	5
Art.	6 -	PIANI PARTICOLAREGGIATI	pag.	5
Art.	7 -	PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag.	7
Art.	8 -	PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	pag.	8
Art.	9 -	CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE	pag.	10
Art.	10 -	ADEMPIMENTI DEL COMUNE	pag.	12
Art.	11 -	PIANI DI RECUPERO (L.N. 457/78)	pag.	12
Art.	12 -	PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	pag.	13
Art.	13 -	CONCESSIONI EDILIZIE	pag.	13
Art.	14 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	pag.	14
Art.	15 -	PRESCRIZIONI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE	pag.	16
Art.	16 -	AREE RESIDENZIALI - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI	pag.	18
Art.	17 -	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	pag.	19
Art.	18 -	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE	pag.	19
Art.	19 -	INDICI EDILIZI ED URBANISTICI - DEFINIZIONI	pag.	20
Art.	20 -	DEROGHE	pag.	25
Art.	21 -	ZONA A - DI SALVAGUARDIA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E DELL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE	pag.	26
Art.	22 -	ZONA B1 - DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	pag.	30
Art.	23 -	ZONA B2 - B3 - B4 - DI COMPLETAMENTO	pag.	31
Art.	23 bis -	ZONA B5 - PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI REALIZZAZIONE	pag.	31
Art.	24 -	ZONA C1 - DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA	pag.	31
Art.	25 -	ZONA C2 - DI ESPANSIONE	pag.	32
Art.	26 -	ZONA C3 - DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA	pag.	32
Art.	26bis -	ZONA C4 - ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A VOLUMETRIA DEFINITA	pag.	32/1
Art.	27 -	ZONA D1 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE ESISTENTE	pag.	33
Art.	27 bis -	ZONA D2 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	pag.	33
Art.	28 -	ZONA D3 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	pag.	33/1
Art.	29 -	EDIFICI ARTIGIANALI ESISTENTI IN ZONA RESIDENZIALE	pag.	34
Art.	30 -	ATTIVITA' ESTRATTIVA (CAVE)	pag.	34

SOMMARIO

Art.	31 -	LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI	pag. 34
Art.	32 -	CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI	pag. 37
Art.	33 -	USO DI SOTTOTETTI ESISTENTI	pag. 38
Art.	34 -	ZONE AGRICOLE E1 - E2 - E3 - E4 - E5	pag. 39
Art.	35 -	ZONE F A DESTINAZIONE ED USO PUBBLICO	pag. 46
Art.	36 -	AREE DI RISPETTO	pag. 47
Art.	37 -	ARTICOLO SOPPRESSO	pag. 48
Art.	38 -	ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. n°51 art.40)	pag. 49
Art.	39 -	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI E SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	pag. 49
Art.	40 -	ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI (L.373)	pag. 50
Art.	41 -	ENERGIA ELETTRICA	pag. 50
Art.	42 -	MISURE DI SALVAGUARDIA	pag. 51
Art.	43 -	FACOLTA' DI DEROGA	pag. 51
TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI			pag. 52