

Comune di Treviglio

P.G.T.**Elaborato a valenza generale**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 12 del 07.02.2012

Pubblicato sul Burl n. 22 del 30.05.2012

SINDACO
Giuseppe Pezzoni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandro Nisoli

SEGRETARIO GENERALE
Antonio Sebastiano Purcaro

Modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni di cui alle D.C.C. n. 42 del 01.08.2011, n. 43 del 02.08.2011, n. 44 del 03.08.2011 e D.C.C. n. 12 del 07.02.2012

**Elaborazione a cura del Settore Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica Ufficio di Piano:**

| | |
|--------------------------------|---|
| Dirigente | Arch. Pierluigi Assolari |
| Responsabile | Arch. Mario Morabito |
| Coordinamento Ufficio di Piano | Arch. Caterina Vitale |
| Tecnici | Arch. Paolo Mattarozzi, Arch. Francesca Corna |

Piano adottato con D.C.C. n. 98 del 23.12.2010:

Consulenza Generale ed Elaborazione

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO
COLLABORATORI

Leonardo Benevolo, Alessandro Benevolo, Luigi Benevolo
Francesca Traversi, Mattia Romani, Francesca Castagnari
Luca Gregorelli

Consulenze di Settore:

| | |
|--|---|
| Componente Geologica | Francesco Serra, Marco Daguati, Daniele Gerosa, Angelo Sportelli. |
| Componente Agronomica | Enrico Antignati, Amanda Ballaré, Federico Blumer, Massimo Ranghetti, Stefano Ferri, Mario Carminati. |
| Componente Mobilità Componente Giuridica Componente Ambientale | Fabio Casiroli, Claudia Ponti, Francesco Secchi, Walter Langiu, Cristina Contu, Paolo Dejana, Andrea Secchi. Avv. Mario Viviani |
| Componente Beni Ambientali e Culturali | Roberto Farina, Alessandra Carini, Francesco Manunza, Monica Regazzi, Enrico Erbolato. |
| | Barbara Oggioni |

Data: Febbraio 2012

F5

TITOLO 1 - NORME INTRODUTTIVE E GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.-

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

TITOLO 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI

ART. 2 - UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

2.1.- La superficie territoriale (St)

E' la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiariae e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

2.2.- La superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (quali quelle di passo, di elettrodotto).

2.3.- La superficie coperta (Sc)

E' la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m; b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su due lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

2.4.- La Superficie drenante (Sd)

E' costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, secondo le definizioni di cui al Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) e la cui norma specifica è sotto riportata:

Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68 n. 1444; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

2.5.- *La superficie utile di pavimento (Sup)*

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto:

- o della superficie dei vani completamente interrati e, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 0,80 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'*area di pertinenza* del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15), seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a m 2,40, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;

delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, ivi inclusi percorsi di accesso e rampe- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici sono allocate nel sottosuolo del fabbricato principale oppure se realizzate in aderenza al fabbricato principale o a confine e con altezza interna non superiore a m 2,40 e quota dell'estradosso della copertura non superiore, rispetto alla quota zero, a m 1,30. Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, ***ad esclusione del NUCLEO ANTICO E FRAZIONI di cui alla PARTE I delle N.T.A. del P.d.R.***, sprovvisti di autorimesse, potranno essere ricavate (anche in corrispondenza delle aree scoperte) autorimesse, purché di superficie netta non superiore a mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 100 mq. di Sup.

Nel caso di costruzioni a confine di lotti nei quali esistono - in corrispondenza all'autorimessa da realizzare - autorimesse o fabbricati a confine, è ammessa la costruzione dell'autorimessa totalmente fuori terra, in aderenza al fabbricato esistente a confine, con un'altezza netta all'intradosso della copertura non superiore a m. 2,40.

E' comunque consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra con altezza massima all'intradosso della copertura di m. 2,40 (una per ogni unità abitativa e/o per ogni 100 mq. di Sup) purché accorpate con i fabbricati esistenti e con distanze dai confini nel rispetto del Codice Civile.

Autorimesse in corpi di fabbrica autonomi potranno essere realizzate solo a confine.

Le superfici a parcheggio realizzate ai sensi del presente articolato, NON potranno essere computate nei successivi calcoli della Sup sia nel caso di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

- o delle superfici corrispondenti a spazi comuni, di collegamento orizzontale o verticale, a condizione che tali elementi non superino il 20% della complessiva Sup;

- delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati, e delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- delle superfici occupate da volumi tecnici, impianti di depurazione, vasche di raccolta idrica, impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc);
- delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,20 ed altezza massima interna non superiore a m 2,40, considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;

In caso di nuova costruzione / ristrutturazione / sostituzione edilizia di edifici che garantiscano il raggiungimento della classe energetica B (D.Lgs 192 del 19.08.2005), la Sup potrà essere misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento).

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la Sup ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

“Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura”.

2.6.- *Il volume (V)*

E' il prodotto della superficie utile di pavimento (Sup) moltiplicata per il valore fisso di m 3,00. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

“Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura”.

2.7.- *L'altezza massima (H)*

E' pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla / e strada / e adiacente/i l'area di pertinenza del fabbricato, (in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 15) ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini, di campanili di edifici religiosi e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota del punto più alto tra l'intradosso dell'ultimo solaio o la quota d'imposta della gronda o del parapetto di coronamento. Qualora la differenza tra l'altezza come sopra misurata e la quota del punto più alto del tetto (colmo o parapetti di coronamento) sia maggiore a ml. 2,50 l'altezza dell'edificio è pari alla differenza tra la quota del marciapiede, come sopra specificata, e il punto più alto del tetto, detratta di ml. 2,50.
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota del punto più alto dell'estradosso del solaio inclinato o piano di copertura o parapetto di coronamento.

2.8.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime (in Sup) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m² di Sup su m² di St. La Sup s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Sup così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

2.9.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)

Esprime (in Sup) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura.

2.10.- Il rapporto di copertura (Rc)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

2.11.- Il rapporto di permeabilità (Rp)

Esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo- la superficie territoriale (St).

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art.4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Gli indici di edificabilità sopra elencati, costituiscono i parametri di densità edilizia del territorio comunale.

ART. 3 - INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Sup e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Sup esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta), nonché di sostituzione edilizia (l'intervento consiste nella demolizione e ricostruzione di manufatto avente impronta e sagoma diverse da quello preesistente), da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente e comunque tutti gli interventi comportanti incremento della Sup e/o della Sc esistenti.

I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli *ambiti di trasformazione* deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

ART. 4 - UNITA' URBANISTICA – LOTTO LIBERO.

4.1 - Unità urbanistica:

E' definita unità urbanistica di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi od atti di programmazione negoziata.

A tale scopo, con riferimento all'edificato esistente, gli elaborati del PdR e de PdS individuano con apposita perimetrazione tale area.

L'unità urbanistica viene considerata tanto per il calcolo del volume o della Sup realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'unità urbanistica e le sue sub – unità sono individuate -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le unità urbanistiche / aree di pertinenza dell'intervento o delle costruzioni realizzate. Un'unità urbanistica si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Sup consentita dai rispettivi indici urbanistico edilizi. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Sup. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

4.2 – Lotto libero:

E' definito lotto libero quell'appezzamento di terreno mai utilizzato ai fini edificatori e disponibile al momento dell'adozione del P.G.T.

ART. 5 - DISTANZE.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico.

5.1.- Distanza minima tra fabbricati.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuova urbanizzazione, comprese in *ambiti di trasformazione* o aree di completamento, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 0,80.

5.2.- Distanza minima dalle strade.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a: a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7; b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15; c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dagli elaborati del PGT o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo antico e frazioni, come delimitati dalle NTA del PdR, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade o, nei casi di demolizione con ricostruzione, quella diversa prescritta dal PdR.

Negli ambiti urbani consolidati, come delimitati dal PdR, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Per confine stradale in relazione a strade esistenti s'intende il limite della 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 dalla 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. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia

veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per confine stradale in relazione a strade in previsione s'intende quello riportato negli elaborati di PGT e si rimanda alle disposizioni specifiche di cui alle NTA del PdR.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.-

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree la cui classificazione urbanistica ricade tra gli "ambiti agricoli" e quelle comprese nel "Piano dei Servizi", pari alla metà dell'altezza (H) dell'edificio con il minimo di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi: a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare); b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente; c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari; d) ove si tratti di autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, ricovero biciclette e simili, interamente fuori terra avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 2,50 m dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui intradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 0,80.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

ART. 6 - VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D'USO.-

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1.- Agricoltura (A).-

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2.- Residenza (R).-

Comprende:

- la residenza ordinaria, ovvero gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);
- la residenza specialistica, ovvero le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili);
- la residenza collettiva, ovvero le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.).

6.1.3.- Attività del settore industriale ed artigianale (Pi).-

Comprende:

- le attività manifatturiere, ovvero gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, ivi comprese le attività di logistica, inclusive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);
- le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.
- l'artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli

tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili).

6.1.4.- Attività direzionali (Pd).-

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti.

6.1.5.- Attività del settore commerciale (Pc).-

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita da 250 a 600 m²) e di tipo 2 (superficie di vendita da 601 a 2.500 m²), le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia.

Per le medie strutture di vendita di tipo 2 è necessario il reperimento del 100% dello standard pubblico senza possibilità di monetizzazione. Per le medie strutture di vendita di tipo 1, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento dello standard pubblico, è possibile la monetizzazione dello stesso.

6.1.6.- Attività ricettive (Pr).-

Comprende le attività ricettive alberghiere, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili).

6.1.7.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S).-

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi (compreso le attrezzature sanitarie) che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, le residenze delle persone che per esigenze funzionali o di sicurezza debbano risiedere nell'ambito dell'azienda (il proprietario, il direttore, il custode), l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente 1/5 della Sup complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

TITOLO 3 – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI

ART. 7 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE.-

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area, secondo le vigenti disposizioni legislative.

In particolare per le aree interessate da situazioni di contaminazione, gli interventi sono subordinati alla verifica dell'assenza di contaminazione e ove necessario, alla realizzazione di interventi di bonifica ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

La tavola F8 – Carta di fattibilità geologica, riporta le classi di fattibilità geologica per le quali si applica la disciplina del presente articolo ai sensi della D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008.

CLASSE I: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI: comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

- DESCRIZIONE: Non risultano aree appartenenti a questa classe nell'ambito del territorio comunale.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

a) **SOTTOCLASSE II A.**

- DESCRIZIONE: Costituisce la maggior parte del territorio comunale caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata.
- PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.
- In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di locali interazioni con la falda freatica soprattutto nella porzione più meridionale del territorio.

b) **SOTTOCLASSE II B.**

- DESCRIZIONE La sottoclasse definisce quelle aree poste nel settore orientale del territorio che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe IIA, sono caratterizzate dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti/mediocri caratteristiche geotecniche
- PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

- La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche)

CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

a) **SOTTOCLASSE III A**

- **DESCRIZIONE:** La sottoclasse definisce quelle aree che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe IIA, sono caratterizzate da una falda a più bassa soggiacenza (inferiore a 1.5-2.0 m) e dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti caratteristiche geotecniche.
- **PRESCRIZIONI:** Per tutti i nuovi interventi e per qualsiasi modificazione significativa dell'esistente che abbia una incidenza sul suolo ed il sottosuolo sarà necessario allegare all'istanza di approvazione della concessione l'apposita relazione specialistica (geologica e/o geomorfologica e/o idrogeologica e/o geotecnica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica. Va inoltre applicato integralmente quanto contenuto nel DM 11.03.1988 e nel D.M. 14.01.2008; la scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche) e la profondità della falda.
- A questo proposito va valutato l'eventuale impatto sulla falda di eventuali interventi che possano provocare interazioni negative dal punto di vista ambientale con il primo acquifero. La realizzazione di manufatti interrati non è consentita, a meno della dimostrazione che altre soluzioni tecniche non sono possibili.

b) **SOTTOCLASSE III B**

- **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita come da normativa vigente, la fascia di rispetto dei pozzi pubblici definita con metodo geometrico (fascia con raggio di 200 m intorno al pozzo).
- **PRESCRIZIONI:** L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.lgs 258/2000 entro le zone di rispetto è subordinata ad un'apposita relazione idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento in progetto con lo stato di eventuale vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e da apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Si fa presente la possibilità di potere approvare una riperimetrazione/riduzione della fascia di rispetto secondo i criteri temporale ed idrogeologico sulla base delle indicazioni contenute nel DGR 6/15137 del 27.06.1996 e s.m.i.

c) **SOTTOCLASSE III C**

- **DESCRIZIONE:** La sottoclasse delimita quelle aree interessate dalla presenza di scarpate morfologiche con altezza inferiore ai 10 m.
- **PRESCRIZIONI:** essendo questo uno dei pochi elementi geo-morfologici significativi e peculiari del territorio si ritiene importante preservarne il più possibile la presenza e l'identità; pertanto oltre a valere le prescrizioni disposte per la precedente classe III A con particolare riferimento allo studio geomorfologico e geotecnico del sito (stabilità dei versanti), sarà possibile realizzare sul gradone solo le opere non altrimenti localizzabili

d) **SOTTOCLASSE III D**

- DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita quelle aree interessate attualmente e nel passato da attività estrattiva.
- PRESCRIZIONI: In questa classe valgono le indicazioni delle normative vigenti, in particolare con quanto riportato nella L.R. 14/98, nel Piano Cave della provincia di Bergamo vigente, nei piani di recupero e nelle convenzioni vigenti.

e) SOTTOCLASSE III E

- DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita quelle aree con matrici ambientali (suolo e/o acqua) contaminate o soggette a bonifiche.
- PRESCRIZIONI: questa zona è soggetta alle norme ed agli interventi previsti dalla normativa della 152/06, dalle s.m.i. e dalle convenzioni e prescrizioni conseguenti da parte degli enti controllo; una volta completata e certificata l'avvenuto recupero ambientale dei siti l'area verrà declassata e verrà compresa all'interno della circostante sottoclasse II A, di cui assumerà le prescrizioni

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

a) SOTTOCLASSE IV A

- DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone di tutela assoluta (ZA) dei pozzi pubblici (fascia con raggio di 10 m).
- PRESCRIZIONI: Come previsto dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, queste aree devono essere adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta; sono possibili solo opere di captazione ed infrastrutture di servizio della rete idrica.

b) SOTTOCLASSE IV B

- DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita la fascia di rispetto dei corsi idrici appartenenti al reticolo idrico (fascia di 10 m da entrambe le sponde);
- PRESCRIZIONI: Aree di inedificabilità assoluta fatto salvo opere di difesa ambientale o di sistemazione fluviale. In assenza di apposito studio redatto ai sensi del D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva modifica del D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950 vale quanto disposto dal R.D. 523/1904.

c) SOTTOCLASSE IV C

- DESCRIZIONE: La sottoclasse individua le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante.
- PRESCRIZIONI: Non sono consentite opere di carattere edificatorio, non sono consentite opere di bonifica in un interno di 50 m e tutte le attività che possano costituire un potenziale pericolo per la falda.

d) SOTTOCLASSE IVD

- DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone geomorfologicamente attive caratterizzate da aree in pendenza a morfologia terrazzata e soggette a processi geomorfologici attivi da parte delle acque superficiali.
- PRESCRIZIONI: Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione e alla messa in sicurezza dei siti o non altrimenti localizzabili.

e) SOTTOCLASSE IVE

- DESCRIZIONE: La sottoclasse individua la sorgente di terrazzo e la relativa fascia di tutela.
PRESCRIZIONI: Per analogia con la classe IVA, come queste aree devono essere
- adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta.

Come evidenziato dall'analisi del rischio sismico e come riportato nella Carta di fattibilità da un apposito retino "trasparente", l'intero territorio comunale è soggetto a fenomeni di amplificazione locale (effetti di sito) non adeguatamente valutati dall'attuale normativa antisismica (classe di pericolosità H2).

Per questi motivi, qualsiasi trasformazione d'uso del suolo legata alla realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03) dovrà essere preventivamente accompagnata da una valutazione della pericolosità sismica locale, secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/17374, attraverso l'attuazione del 2° livello di approfondimento specificamente sul sito in oggetto mediante la realizzazione di apposite indagini geofisiche per la misura diretta dei valori di Vs (Down-hole, Masw, od altra tecnica analoga). Qualora risulti - come probabile- che il fattore Fa di sito sia maggiore di quello di soglia, in fase di presentazione degli elaborati progettuali (Permesso di costruire, DIA, ecc..) si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto e analisi sismica di terzo livello secondo l'allegato 5 al DGR 8/7374 del 2008 che dovrà essere recepita nei calcoli e nelle progettazioni strutturali. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione dello stesso. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38) o, per gli interventi ove previsto, nelle Denunce di Inizio Attività. Gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" con le specifiche normative sismiche e geotecniche e le normative ambientali (D.Lgs. 152/08 e smi).

Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni di fattibilità geologica previste dagli elaborati del presente DdP. Le costruzioni, che -alla data di adozione delle presenti norme- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, ampliamento, soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione. In caso di interventi di nuova urbanizzazione, accompagnate o meno da pianificazione attuativa, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

ART. 7.1 - CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI

Le nuove costruzioni dovranno garantire:

- a) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
- b) per i fabbricati a fini residenziali l'adozione di appositi dispositivi per la riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati bisogna realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda potabile, anche con regolazione ad orario. Infine occorrono sistemi di captazione, filtro e accumulo delle piogge provenienti dai tetti nonché i vasche di invaso, possibilmente interrato e protette.
- c) per tutti i nuovi fabbricati la verifica e l'osservanza dei limiti di esposizione al rumore derivanti da infrastrutture ferroviarie, stradali o da esistenti impianti produttivi collocati nelle vicinanze, indicati o meno nel vigente piano di zonizzazione acustica.
- d) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, la verifica e l'osservanza delle distanze previste dalla vigente legislazione da esistenti elettrodotti e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti
- e) la verifica e l'osservanza delle distanze prescritte dagli esistenti allevamenti zootecnici indicate dal Regolamento Comunale d'Igiene e indicare, qualora risultasse necessario, prescrizioni, indirizzi e orientamenti al fine di ridurre o quanto meno mitigare i potenziali effetti negativi dovuti alla prossimità di detti allevamenti.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

TITOLO 4 - NORME FINALI

ART. 8 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.-

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data di Adozione delle presenti disposizioni e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.-

L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data di adozione delle presenti disposizioni e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale e dei corsi d'acqua; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

ART. 10 - ATTI E PIANI DI SETTORE.-

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001 e successive modificazione e integrazioni), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992 e s.m.i.) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000 e s.m.i.), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991 e s.m.i.), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003 e s.m.i.), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000 e s.m.i.), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Per quanto riguarda la programmazione delle grandi strutture di vendita, si demanda ad apposito Piano di Settore che dovrà essere redatto in conformità alle deliberazioni della G.R. n. 8/352 del 13.03.2007, n. 8/5913 del 21.11.2007 e n. 8/6024 del 05.12.2007.

ART. 11 - AREE PER LE QUALI SI APPLICA LA DISCIPLINA DEL PRG APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA CON DELIBERAZIONE N. 19541 DEL 18.10.1996, PUBBLICATA SUL B.U.R.L. - SERIE INSERZIONI N. 45 DEL 06.11.1996 E SUCCESSIVE VARIANTI.

Per dare attuazione alla disciplina di dette aree, appositamente individuate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, saranno utilizzate le classificazioni urbanistiche e le prescrizioni normative dettate dal PRG che si intendono qui integralmente riportate.

SOMMARIO:

| | |
|---|----|
| TITOLO 1 - NORME INTRODUTTIVE E GENERALI | 2 |
| ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE.- | 2 |
| | |
| Titolo 2 – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI..... | 3 |
| ART. 2 - Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.- | 3 |
| 2.1.- La superficie territoriale (St)..... | 3 |
| 2.2.- La superficie fondiaria (Sf)..... | 3 |
| 2.3.- La superficie coperta (Sc) | 3 |
| 2.4.- La Superficie drenante (Sd) | 3 |
| 2.5.- La superficie utile di pavimento (Sup)..... | 4 |
| 2.6.- Il volume (V) | 5 |
| 2.7.- L'altezza massima (H) | 5 |
| 2.8.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It)..... | 6 |
| 2.9.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If) | 6 |
| 2.10.- Il rapporto di copertura (Rc) | 6 |
| 2.11.- Il rapporto di permeabilità (Rp) | 6 |
| ART. 3 - Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico.- | 6 |
| ART. 4 - unità urbanistica - lotto libero.- | 7 |
| ART. 5 - DISTANZE.- | 7 |
| 5.1.- Distanza minima tra fabbricati.- | 8 |
| 5.2.- Distanza minima dalle strade.-..... | 8 |
| 5.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.- | 9 |
| ART. 6 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.- | 9 |
| 6.1.- Classificazione delle destinazioni d'uso.-..... | 10 |
| 6.1.1.- Agricoltura (A).-..... | 10 |
| 6.1.2.- Residenza (R).-..... | 10 |
| 6.1.3.- Attività del settore industriale ed artigianale (Pi).-..... | 10 |
| 6.1.4.- Attività direzionali (Pd).- | 11 |
| 6.1.5.- Attività del settore commerciale (Pc).- | 11 |
| 6.1.6.- Attività ricettive (Pr).-..... | 11 |
| 6.1.7.- Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (S).- | 11 |
| 6.2.- Destinazioni principali e destinazioni escluse | 11 |
| | |
| Titolo 3 – FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI..... | 13 |
| ART. 7 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.- | 13 |
| 7.1.- Criteri di progettazione dei nuovi fabbricati | 17 |
| | |
| Titolo 4 - Norme FINALI | 18 |

| | |
|---|----|
| ART. 8 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamiento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.- | 18 |
| ART. 9 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.- | 18 |
| ART. 10 - Atti e piani di settore.- | 19 |
| SOMMARIO: | 20 |