



**COMUNE DI CASIRATE D'ADDA (BG)**

# **Piano di governo del territorio (PGT)**

## **Piano delle Regole (PdR)**

### **Norme di Attuazione**

**(\* = articoli aggiunti e/o modificati ai sensi della  
Delibera del C.C n°36 del 30/09/2014 – Burl 17  
giugno 2015)**

**Rettifica Atti di PGT – Delibera C.C. n. 28 del  
24/9/2015**

## **VARIANTE N. 1 AL PGT**

Ufficio tecnico comunale

Settembre 2015

capogruppo e responsabile del progetto

arch. Maria Cristina Fontana

**Il presente Documento è stato redatto da STUDIO ARCO, con il contributo dei diversi soggetti ed attori che partecipano alla costruzione del nuovo Pgt.**

**Capogruppo e responsabile del progetto:**

Arch. Maria Cristina Fontana (titolare dello Studio Arco)

**Collaborazione:**

Prof. Federico Oliva

**Gruppo di lavoro per il progetto del P.G.T.:**

Arch. Marco Carlo Castelli

Pianificatore Junior Laura Cortesi

**Valutazione Ambientale Strategica, l'organizzazione e gestione del processo partecipativo:**

Arch. Moris Lorenzi

**Variante n. 1 P.G.T.:**

Ufficio Tecnico Comunale

## **Indice**

### **Titolo I – Disposizioni generali**

- Art. 1 Oggetto del Piano delle regole (PdR)
- Art. 2 Discordanza con altre precedenti disposizioni
- Art. 3 Validità ed efficacia
- Art. 4 Elaborati costitutivi
- Art. 5 Deroghe e rapporti con i piani attuativi comunali in corso di esecuzione
- Art. 6 Prevalenza delle norme di tutela

### **Titolo II – Definizioni e usi del territorio**

- Art. 7 Indici urbanistici e parametri edilizi
- Art. 8 Classificazione delle destinazioni d'uso funzionali
- Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 10 Dotazione minima di parcheggi
  - a) parcheggi privati P1
  - b) parcheggi pubblici P2
- Art. 11 Modalità di attuazione del piano delle regole
- Art. 12 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 13 Interventi di manutenzione ordinaria (M1)
- Art. 14 Interventi di manutenzione straordinaria (M2)
- Art. 15 interventi di restauro ( R) e di risanamento conservativo (Rc)
- Art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia (Re)
- Art. 17 Interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru)
- Art. 18 Interventi di nuova costruzione
- Art. 19 Area di pertinenza
- Art. 20 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano
- Art. 21 Urbanizzazione primaria
- Art. 22 Urbanizzazione secondaria

Art. 23 Parcheggi privati

### **Titolo III – Sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche**

#### **Capo I Mobilità**

Art. 24 Campi di competenza

Art. 25 Classificazione della viabilità

Art. 26 La rete della viabilità locale

#### **Capo II Dotazioni ecologiche**

Art. 27 Permeabilità dei suoli, alberi, arbusti

### **Titolo IV – Sistema insediativo**

Art. 28 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento

#### **Capo I Sistema insediativo storico**

Art. 29 Ambito A - Tessuto storico

1. Articolazione
2. Modalità di intervento per il Centro Storico

Art.30 Edifici di interesse storico artistico monumentale

#### **Capo II – Ambiti urbani consolidati**

Art. 31 Ambiti B1 - Tessuto prevalentemente residenziale

Art. 32 Ambiti B2 – Tessuto da riqualificare

Art.32 bis Ambiti B3 –Tessuto a volume definito

Art. 33 Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti

#### **Capo III – Ambiti produttivi**

Art. 34 Ambiti C – Tessuto di trasformazione

Art. 35 Ambiti C1 – Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati

#### **Capo IV – Ambiti di trasformazione**

Norma generale

Art. 36 Ambiti D1 - Tessuto di insediamenti produttivi

Art. 37 Ambiti D2 – Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati

Art.38 Ambiti D3 - Tessuto artigianale e/o commerciale

art. 38 bis zona D4 – zone miste

art. 38 ter zona D5 – Tessuto artigianale di servizio

#### **Capo V – Territorio extraurbano**

Art. 39 Ambito E1 – Tessuto edificato

Art.39 bis Ambiti E4 – Zone per attività di circolo sportivo in zona extraurbana

#### **Capo VI – Ambiti agricoli**

Art. 40 Ambiti E – Verde agricolo

Art. 41 Ambiti E2 - Verde agricolo di pregio

Art. 41 bis -Vincoli Ambientali

Art. 41 ter - Aree di interesse archeologico

Art. 42 Ambiti E3 – Corridoi ecologici

Art. 42 bis - Fasce di rispetto per la viabilità

Art. 43 Edifici esistenti in ambito extraurbano E , E1, non più destinati ad attività precedentemente in essi collocata

#### **Capo VII – Ambiti pubblici e di interesse generale**

Art. 44 Ambiti a verde pubblico e di rispetto

Art. 45 Ambiti a verde privato vincolato

Art. 46 Ambiti per servizi collettivi alla persona

Art. 47 Ambiti per l'istruzione

Art. 48 Ambiti per le attrezzature di interesse comune

Art. 49 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali

Art. 50 Ambiti per attrezzature tecnologiche

#### **Capo VIII – Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità'**

Art. 51 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Art. 52 Ambiti dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Art. 52 bis Aree a Parco Adda Nord

#### **Capo IX – Norme speciali**

Art. 53 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisione)

Art. 54 Inserimento ambientale

Art. 55 Impianti fotovoltaici

Art. 56 Ambiti a verde privato e giardini

Art. 57 Ambiti di rispetto degli elettrodotti

**Capo X – Norme transitorie**

## **Titolo I – Disposizioni generali**

### **Art. 1 Oggetto del Piano delle regole (PdR)**

1. Il Piano delle Regole (PdR) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

2. Il PdR, sulla base delle indicazioni del DdP, perimetra gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per Tessuti urbani, in base ai criteri definiti dalla LR 12/2005 e s.m.i..

3. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaboratori grafici.

### **Art. 2 Discordanza con altre precedenti disposizioni**

A decorrere dall'entrata in vigore del PdR in caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio ad altri regolamenti comunali, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- Fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- Fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

### **Art. 3 Validità ed efficacia**

1. Il Piano delle Regole (PdR), che non presenta termini di validità, è sempre modificabile ricorrendone i presupposti legittimanti, ha carattere vincolante e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005 e s.m.i..

2. I titoli edilizi abilitativi conseguiti anteriormente alla data di adozione del PdR, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori

risultino iniziati e vengano terminati entro i termini fissati per la loro validità. Eventuali e motivate proroghe possono essere accordate ai sensi della normativa vigente.

#### **Art. 4 Elaborati costitutivi**

Il PdR risulta costituito dai seguenti elaborati:

- *Tavola Regole*
- *Nome di attuazione*

#### **Art. 5 Deroghe e rapporti con i piani attuativi comunali in corso di esecuzione**

1. Il rilascio di titoli abitativi in deroga alle prescrizioni del PdR è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

2. Per i lotti compresi in piani o programmi attuativi comunali, comunque essi denominati, vigenti alla data d'adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole del Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per 18 mesi oltre la scadenza naturale della convenzione e/o di qualsiasi atto di reciprocità tra attuatori e Amm. Comunale del piano attuativo e/o atto negoziale a qualsiasi titolo vigente.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri per cui sono stati approvati detti piani in attuazione del PRG.

#### **Art. 6 Prevalenza delle norme di tutela**

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PdR rimanda agli elaborati del DdP (Tav.1 e Tav.3) e agli studi specialistici che risultano parte integrante del Documento di piano, con particolare riferimento alla Relazione geologica, nonché alle norme statali e regionali vigenti.



## **Titolo II – Definizioni e usi del territorio**

### **\* Art. 7 Indici urbanistici e parametri edilizi**

1. I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione plani volumetrica, urbanistica ed edilizia delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.

*St = Superficie territoriale (mq)*

È l'intera area di una ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primari e secondaria, sulla quale viene determinata la Sl massima ammissibile.

*It = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)*

Definisce la massima Superficie Lorda (Sl) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

*Sf = Superficie fondiaria (mq)*

È la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale l'area di pertinenza della costruzione come successivamente definita, con l'esclusione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria , esistenti e previste.

*Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)*

Definisce la massima Superficie Lorda (Sl) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

*V = Volume (mc)*

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico (standard), della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della qualificazione del contributo di costruzione per le funzioni residenziali, per tutti gli edifici a prevalente funzione residenziale (oltre il 50% della Sl determinata dalle presenti norme) il volume è determinato dal prodotto della Sl (superficie lorda) per l'altezza virtuale di m 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o

maggiore altezza dei locali, di eventuale solaio inclinato e/o di piani terra con destinazione ad uso commerciali o ad altre funzioni compatibili con la residenza.

Per gli edifici a prevalente (oltre il 50% della SI determinata dalle presenti norme) funzione commerciale, artigianale, produttiva in genere il volume viene determinato dal prodotto della SI (superficie lorda) per l'altezza reale misurata all'intradosso del solaio di copertura del piano.

La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Nel caso di piani inclinati si calcola l'altezza media determinata come sopra misurandone la media tra il punto minimo ed il punto massimo.

*SI = Superficie lorda (mq)*

È la somma di tutte le superfici dei piani abitativi, agibili o praticabili, degli edifici, interrati e/o fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili.

Nel caso di parti di immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza con altezze superiori ai 4,50 m, il calcolo della SI, per la sola parte eccedente tale altezza, è raddoppiata.

Sono esclusi dal calcolo della SI per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:

- 1) le superfici fuori terra destinate a parcheggio (box e posti auto) e relativi spazi di manovra, pertinenziali alla residenza di cui all'art. 66 LR 12/2005 s.m.i., nei limiti delle quantità minime obbligatorie di Legge, purché abbiano le due seguenti caratteristiche:
  - Abbiano un'altezza interna netta massima uguale od inferiore a 2,40 m;
  - La superficie aeroilluminante uguale od inferiore al rapporto di 1/20 e non inferiore al minimo stabilito dalla Legge porte e basculanti escluse;
- 2) le superfici a qualsiasi destinazione qualora siano completamente interrate oppure in seminterrato con estradosso del solaio non eccedente la quota di

+ 1,00 m rispetto la quota di riferimento utilizzata per la determinazione dell'altezza del fabbricato, anche esternamente alla sagoma dell'edificio ed anche in eccedenza a quanto previsto dalla L.122/89 e s.m.i.;

3) le superfici destinate alla collocazione degli impianti tecnologici dell'edificio ed i vani tecnici posti internamente, esternamente e/o in aderenza alla sagoma dell'edificio. I vani tecnici sono quegli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti elettrici, idrici e/o meccanici, delle centrali termiche e /o apparecchiature per il riscaldamento dei locali, delle centrali di condizionamento dell'aria , delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, ecc.

4) le parti di fabbricato seminterrate e/o fuori terra, destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purché soddisfino i due seguenti requisiti:

- Non superino un'altezza interna massima netta di 2,40 m;
- La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20, escluse le aperture di accesso

5) i sottotetti accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità, a condizione che:

- Le falde della copertura non superino la pendenza del 40%;
- La superficie aeroilluminante non superi il rapporto 1/20;
- Abbiano l'altezza netta massima interna uguale o minore di 2,40 m;
- Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

6) le superfici esterne ed interne alla sagoma dell'edificio destinate a vani scala, pianerottoli e vani ascensori a servizio degli alloggi, calcolate in mezz'ora dei muri in

condivisione con le unità immobiliari o con altri vani dell'edificio sino ad una superficie massima di 30 mq per ogni piano fuori terra.

7) I portici, i terrazzi, i loggiati e i balconi sia interni che esterni alla sagoma dell'edificio .

8) Le pensiline di accesso agli edifici anche se coperte purché siano aperte su almeno 3 lati.

9) Gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui l'art.9 Lr. 12/2005 s.m.i..

Per le costruzioni e gli impianti relativi alle attività industriali e artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e terziari, la SI si determina sommando la superficie lorda complessiva, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività industriali e/o artigianali, si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti con l'esclusione degli spazi necessari e al trattamento e allo smantellamento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, e dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

Non rientrano nel calcolo della SI delle attività commerciali le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.

La determinazione della *SI esistente* si otterrà con la seguente formula :

$$\frac{\text{Volume esistente}}{3} = SI$$

*Sv = Superficie di vendita (mq)*

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici,

autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la Sv è computata nella misura di 1/10 della SI se questa è inferiore a mq 2.500 e di ¼ della SI, se questa è superiore a tale limite.

*H = Altezza massima del fabbricato*

L'altezza di un edificio può essere espressa in metri o piani fuori terra.

Ai fini delle prescrizioni del PdR., l'altezza in metri di un edificio in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile, agibile, non agibile e/o non praticabile od in ogni caso avente altezze massime uguali o superiori a 2,40 m.

Per i piani con coperture inclinate si considera l'altezza massima.

Le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali. La misurazione dell'altezza avviene dal pavimento al solaio di copertura del piano in riferimento agli elementi strutturali escludendo pertanto pavimenti, ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e/o cavedi di qualsiasi tipo oltre alle travi e/o travetti ribassati.

Per piano di spiccato s'intende la quota del marciapiede aumentato di 15 cm per gli edifici in fregio alle strade con marciapiede, e la quota della strada aumentata di 25cm in assenza di marciapiede, mentre oltre la profondità di m. 15 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna aumentato di 15 cm. I piani di spiccato vengono misurati e definiti al passo carrale, in presenza di più passi carrali posti a varie quote si definisce la quota media tra le risultanti. In assenza di passo carrale la quota del piano di spiccato viene misurata e definita in prossimità dell'accesso pedonale.

Per piani fuori terra si intendono livelli a qualsiasi destinazione funzionale ancor quando non agibili e/o non praticabili aventi un'altezza netta interna massima uguale o superiore a 2,40 m, o abbiano una superficie aeroilluminante superiore al rapporto 1/20 (incluse le aperture di accesso).

Per sottotetto si intende il livello superiore all'ultimo piano agibile e/o abitabile ancor quando con funzioni strutturali come muricci e tavelloni o di cavedio, purché avente un'altezza massima non superiore a 2,40 m. In caso di piani inclinati si considera l'altezza massima.

Il primo piano fuori terra deve avere il piano di calpestio a quota di spiccato. La parte di edificazione ( interrato, seminterrato, cavedio , vespaio aerato ecc.) che fuoriesca dal piano di spiccato, anche se escluso dal calcolo della SI, è considerata piano fuori terra.

Nel calcolo dell'altezza di edifici industriali non si tiene conto dei volumi tecnici per la parte emergente oltre la copertura dell'edificio.

*Sc = Superficie coperta*

E' determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi aggettanti e delle gallerie coperte di accesso agli edifici aperte su almeno tre lati (purché il relativo sporto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 2,00).

*Sdr = Superficie drenante (%)*

S'intende la superficie interessata all' edificazione scoperta e drenante adeguatamente sistemata a verde, libera da qualsiasi impedimento, come previsto da regolamento locale d' igiene, che possa ricevere direttamente le acque meteoriche, senza la necessità che esse vengano convogliate mediante opportuni sistemi di drenaggio e/o canalizzazione. Si esprime in percentuale.

*Rc = Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto (%)*

Percentuale massima ammessa della superficie coperta dell'edificato o dell'edificio sulla superficie fondiaria.

*Dp = Distacco minimo tra pareti (finestrate e non) e pareti (finestrate e non) di fabbricati antistanti.*

Si determina misurando ortogonalmente la distanza minima fra le pareti (finestrate e non) dell'edificio da costruire rispetto alle pareti (finestrate e non) dell'edificio e/o di edifici antistanti esistenti sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che

insistano su lotti differenti. La distanza minima di 10,00 m. va verificata comunque, anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata.

Al fine della presente definizione:

- a) si intende finestrata una parete con aperture qualificabili come vedute ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile;
- b) la verifica del distacco si opera sulle ortogonali della parete da costruire;
- c) la distanza minima da rispettarsi tra pareti finestrate è quella stabilita dal DI 1444/1968 s.m.i..

I disposti del presente articolo sono immediatamente prevalenti rispetto ad eventuali minori distanze richiamate nella presente normativa, fatta eccezione per diversi disposti di legge vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

*D<sub>c</sub> = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà*

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire nel punto più prossimo dai confini di proprietà. Al fine della presente definizione, si tiene conto degli sporti esclusi dalla verifica della superficie coperta, con la sola esclusione **delle gronde** e delle gallerie coperte di accesso agli edifici ed aperte su 3 lati, terrazzi e balconi aggettanti non più di mt.1,50. È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza mediante convenzionamento registrato e trascritto tra le parti prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

E' ammessa l'edificazione a confine di autorimesse pertinenziali al fabbricato, nel limite massimo delle dotazioni minime di Legge, purché abbiano un'altezza massima di m 2,40 all'intradosso del solaio di copertura.

*D<sub>s</sub> = Distanza minima del fabbricato dalle strade*

Si determina misurando ortogonalmente e a raggio la distanza minima dell'edificio da costruire rispetto al ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le relative aree di pertinenza (fossi, scoli, banchine, ecc.), come definite dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i. e D. Lgs. 495/92 e s.m.i.

Sono esclusi i corpi aggettanti sino a m 1,50 rispetto al filo del fabbricato.

Il distacco minimo e le distanze minime di cui alle precedenti definizioni vengono verificati solo in presenza di interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; per gli edifici esistenti, non soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, sono comunque consentite nuove aperture di porte e/o finestre prospicienti pareti cieche, nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti nel rispetto delle presenti norme del Codice Civile.

In tutti gli ambiti e tessuti urbani individuati dal Piano delle Regole si applicano le seguenti distanze:

$D_c \geq \frac{1}{2} H$  edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_p \geq m. 10.00$

$D_s \geq \frac{1}{2} H$  edificio e comunque minimo m. 5.00

*Distanza minima dalle strade pedonali e ciclabili*  $\geq m. 2.50$

#### **Art. 8 Classificazione delle destinazioni d'uso funzionali**

1. Le destinazioni d'uso funzionali sono raggruppate e articolate nelle seguenti categorie.

##### *U1 Funzione abitativa*

Comprende tutti gli usi residenziali, compresi quelli temporanei e specializzati.

##### *U2 Funzioni terziarie e commerciali*

Comprende gli usi commerciali di piccole dimensioni (aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150), i pubblici esercizi, le attività professionali di piccole dimensione (aventi superficie inferiore o uguale a mq 150), e gli usi commerciali aventi dimensione superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500 di superficie di vendita.

Comunque, le attività terziarie aventi superficie di vendita inferiore a mq. 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito, pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.



*U3 Funzioni artigianali di servizio*

*U4 Funzioni di servizio, pubbliche e private*

(come definite dal Piano dei Servizi)

*U5 Funzioni ricettive e alberghiere*, come classificate tipologicamente delle leggi nazionali e/o regionali vigenti in materia di turismo e/o di ricettività alberghiera.

*U6 Funzioni produttive.*

Per ognuno dei tessuti (urbani ed extraurbani) individuati dal PdR, vengono indicate le destinazioni d'uso principali, complementare od accessoria o compatibile, nonché le destinazioni d'uso non ammissibili.

Per unità immobiliare s'intende il complesso di vani e/o di spazi coperti e relativi accessori e pertinenze organizzati (strutturalmente e/o catastalmente) per un'utilizzazione unitaria.

Negli articoli successivi, relativi alle previsioni per il Sistema insediativo storico, per gli Ambiti urbani consolidati, gli Ambiti di trasformazione, il territorio extraurbano, gli Ambiti agricoli, gli Ambiti pubblici e di interesse generale e gli Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità, oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, sono indicate specifiche destinazione d'uso da non inserire in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Negli articoli successivi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono indicati le destinazioni d'uso del territorio previste, da definire su proposte delle proprietà formulate in sede di piano urbanistico attuativo.

Eventuali destinazioni d'uso non indicate devono avere carattere di complementarietà nel limite massimo del 40%.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste nella precedente

elencazione, si procede per analogia, assimilando le nuove destinazioni d'uso a quelle previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione delle destinazioni d'uso assimilabili spetta all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dai titoli edilizi ed abilitativi rilasciati ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti e tessuti del piano.

3. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

5. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SI maggiore di mq 150 comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" solamente nei seguenti casi:

a) conversione d'uso da funzioni abitative (U1) a funzioni terziarie e commerciali (U2), escluse le attività con SI inferiore a 150 mq. In questi casi il maggior fabbisogno di

“aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” è stabilito nella misura minima di 22 mq ogni 100 mq di SI;

b) conversione d’uso da funzioni artigianali (U3) o funzioni produttive (U6) a funzioni terziarie e commerciali (U2), escluse le attività con SI inferiore a 150 mq. In questi casi il maggior fabbisogno di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” è stabilito nella misura minima di 65 mq ogni 100 mq di SI.

c) conversione d’uso da funzioni abitative (U1) o attività terziarie e commerciali (U2) a funzioni ricettive e alberghiere (U5), escluse le attività con SIp inferiore a 150 mq. In questi casi il maggior fabbisogno di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” è stabilito nella misura di 100 mq ogni 100 mq di SI.

6. Il maggior fabbisogno di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” dovrà essere soddisfatto all’interno dell’area interessata dal cambio d’uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all’interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d’uso o di costituzioni di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” che abbiano interessato l’area o l’edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativi edilizia.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell’area da acquisire.

Ai fini dell’ottemperanza del conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si applica quanto previsto all’art. 42 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **Art. 10 Dotazione minima di parcheggi**

### **a) parcheggi privati P1**

1. In tutte le nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica vanno previsti, oltre a quelli stabiliti dalla Legge e/o dal Regolamento Edilizio Comunale, spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva . Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie delle autorimesse.

Le dotazioni di parcheggi P1 per gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica, di cui l'art.9 Lr. 12/2005 s.m.i. sono sempre indicate nella tabella successiva.

<i>Usi</i>	<i>P1</i>
Abitativo/residenziale	1 posto auto/ 200,00 mq SI
Terziario e commercio	1 posto auto /100,00 mq SI
Artigianato di servizio	1 posto auto /250,00 mq SI
Funzioni di servizio	1 posto auto /250,00 mq SI
Usi alberghieri	1 posto auto /100,00 mq SI
Spazi e/o edifici a destinazione pubblica	1 posto auto /200,00 mq SI
Produttivo	1 posto auto/200,00 mq SI

2. I parcheggi privati P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto debitamente registrato e trascritto.

3. Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e terziari, il 50% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata (con a carico la relativa manutenzione).

4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente piano, oltre a quelli indicati dalla Legge vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo. Dovranno sempre comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

## **b) parcheggi pubblici P2**

1. In tutti i Piani Attuativi, in tutte le nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica vanno previsti, spazi di parcheggio pubblico P2 nelle quantità non inferiori a quanto indicato, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla Legge vigente.

2. Può essere consentita la monetizzazione degli standard urbanistici ed in particolare dei parcheggi per la parte eccedente i limiti minimi di Legge.

### **Art. 11 Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

*Attività edilizia libera* secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

*Intervento edilizio diretto* secondo quanto individuato e stabilito dalla legislazione nazionale e regionale come ad esempio : Permesso di Costruire , D.I.A. e S.C.I.A. .

*Permesso di costruire convenzionato* nei casi previsti dalle norme degli ambiti e tessuti, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005, art. 10, comma 2 s.m.i..

*Permesso di costruire* nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005 s.m.i..

*Opere pubbliche* secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

*Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata*, prescritti dal Piano o proposti dai privati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i..

2. Nel PdR sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano. La SI realizzabile all'interno di ciascun ambito o tessuto assoggettato a piano attuativo è indicata nelle norme di ciascun ambito o tessuto. Ove non diversamente specificato si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito o tessuto nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificatamente individuati dal presente PdR è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da cedere.

3. Il territorio Casiratese è interessato da specifici vincoli ambientali e idrogeologici. Nella presentazione dei titoli abilitativi dovranno sempre essere valutati, evidenziati e rispettati tali vincoli.

4. Nei lotti edificati, anche parzialmente, è sempre possibile raggiungere la saturazione del parametro di utilizzazione fondiaria prevista per la specifica zona. Comunque è sempre fatta salva la s.l. esistente, anche se maggiore rispetto all' utilizzazione fondiaria massima prevista.

**Art. 12 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale, ovvero si assumono le definizioni individuate dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

**Art. 13 Interventi di manutenzione ordinaria (M1)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. a) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

**Art. 14 Interventi di manutenzione straordinaria (M2)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

**Art. 15 Interventi di restauro (R) e di risanamento conservativo (Rc)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. c) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

**Art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia (Re)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. d) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

**Art. 17 Interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. f) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

**Art. 18 Interventi di nuova costruzione (Nc)**

Sono quelli così come disciplinati dall'art. 27 comma 1 lett. e) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

### **Art. 19 Area di pertinenza**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SI pari a quella massima consentita dal Piano.

2. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

4. L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare la SI utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza. Il vincolo di pertinenza, per effetto anche della sua trascrizione, non può essere utilizzato una seconda volta a fini edificatori.

5. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti formali di ordine urbanistico-edilizio deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria a generare la volumetria insediata in base all'applicazione dell'indice di zona assegnata dal PRG approvato in data 20/09/1983 con DGR n° 31515. Ai fini della determinazione dell'area di pertinenza ai sensi del precedente comma, non si tiene conto dei frazionamenti dell'area intervenuti in data successiva alla formazione del titolo ovvero all'approvazione (20/09/1983) del PRG.

## **Art. 20 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano**

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,20, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), è soggetto ad un nulla – osta dell'Ufficio tecnico comunale. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.

L'abbattimento d'alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.

2. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere, il più ampiamente possibile, il rispetto delle alberature esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

3. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate.

4. In tutti i Piani Attuativi, in tutte le nuove costruzioni, o in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica andrà prevista una superficie drenante minima pari al 30% della superficie fondiaria debitamente piantumato, come previsto dal comma precedente, nella misura minima di 1 albero ad alto fusto ogni 100mq di superficie drenante e 1 per frazione di essa (1 fino a 100mq; 2 fino a 200mq ecc). Per superfici drenanti inferiori ai 50mq o ove non si possa garantire la distanza dai confini di codice civile per alberi d'alto fusto, dovrà essere presentato apposito progetto di sistemazione a verde con alberi e/o arbusti adeguati.



### **Art. 21 Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (di cui all'art. 44 della Lr 12/2005 s.m.i.).

2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

### **Art. 22 Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui all'art. 44 della Lr 12/2005 s.m.i.).

### **Art. 23 Parcheggi privati**

1. In tutti gli interventi devono essere riservati spazi di parcheggio privati, tenendo conto anche di quelli necessari alla manovra e all'accesso (calcolati in misura non inferiore alla dotazione prescritta dalla legge) comunque seguendo le dotazioni prescritte nell'articolo 10 comma a delle presenti norme.

2. I parcheggi pertinenziali esistenti prima di qualunque tipo di intervento edilizio vanno mantenuti nella loro quantità anche attraverso il loro diverso posizionamento, ove anche di superficie superiore a quelle previsti dai nuovi insediamenti

## **Titolo III - Sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche**

### **Capo I Mobilità**

#### **Art. 24 Campi di competenza**

1. E' compito dei progetti settoriali e specialistici dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal Documento di Piano (DdP), sia attraverso interventi inseriti nel programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno delle trasformazioni urbanistiche programmate dal piano, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DdP.

2. Le indicazioni del DdP relative alle strade di previsione e a quelle esistenti hanno valore vincolante per quanto riguarda la gerarchia stradale che comportano, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei singoli progetti infrastrutturali, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.

3. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture.

4. Il Piano delle Regole dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e di relativa competenza.

5. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopedonali potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto dal DdP e specificato nel PdR.

#### **Art. 25 Classificazione della viabilità**

1. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano delle Regole sulla base dei tipi stradali individuati dal Nuovo Codice della Strada (DLgs 285/1992 e s.m.i.) e

alla sua interpretazione locale effettuata dal presente PdR. In particolare, il Piano delle Regole, a partire dalla vigente perimetrazione del Centro abitato, classifica:

C -Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.

2. Gli strumenti di settore che disciplinano il traffico e la mobilità locale possono individuare la gerarchia delle strade: una differente gerarchia e conseguente classificazione stradale dei piani di settore rispetto a quella definita dal Piano delle Regole potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale.

#### **Art. 26 La rete della viabilità locale**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.

2. Le indicazioni grafiche del PdR relative alla viabilità locale hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato e la conseguente gerarchia stradale che comportano; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.

3. Congiuntamente alla eventuale progettazione della viabilità, potranno essere previsti e realizzati contestualmente gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della viabilità.

## Capo II Dotazioni ecologiche

### Art. 27 Permeabilità dei suoli, alberi e arbusti

1. Il parametro Sdr (permeabilità dei suoli), rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per le differenti zone dal Piano delle Regole. Si applica al suolo non occupato da costruzioni e/o manufatti di qualsiasi genere. Nel caso di strumenti attuativi, interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica si applica alla Superficie fondiaria.

2. Il parametro A (densità arborea), rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie drenante (Sdr) di riferimento specificata nelle norme del PdR.

3. Il parametro Ar (densità arbustiva), rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie drenante (Sdr) di riferimento specificata nelle norme del PdR.

4. Le alberature esistenti di diametro del tronco superiore a metri 0,20 rilevato a 1 ml dal colletto devono essere conservate. L'abbattimento può essere effettuato mediante apposito progetto con allegata relazione di tecnico qualificato, nonché valutato, nel caso di trasformazione edilizia-urbanistica, nell'ambito del relativo procedimento. Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a 4 metri di altezza e di 6 cm di diametro, misurati a 1 ml dal colletto. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature. Per area di pertinenza delle alberature esistenti s'intende quella definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante con diametro del tronco superiore a ml 1,00: ml 5 di raggio;
- per piante con diametro del tronco da 0,50 a ml 1,00: ml 4 di raggio;
- per piante con diametro del tronco da 0,21 a ml 0,49: ml 2 di raggio.

5. In tutti i progetti presentati, le alberature esistenti devono essere rilevate ed indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. Potrà essere autorizzato lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico qualificato, ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

## **Titolo IV - Sistema insediativo**

### **Art.28 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento**

1. Per tessuto urbano si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

2. All'interno dei tessuti urbani, il DdP ed il PdR perseguono obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

3. Nei successivi articoli del presente titolo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:

- i caratteri del tessuto;
- gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
- la normativa funzionale;
- gli indici urbanistico – ecologici e le altezze;
- eventuali prescrizioni specifiche.

4. Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti, oltre al 20%, degli edifici esistenti) ristrutturazione edilizia ed urbanistica è subordinato, sulla base di un progetto specifico, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, che convogliano le acque piovane nel sistema di falda.

5. Nella normativa funzionale, oltre alle destinazioni d'uso principali, sono individuate destinazioni complementarie o accessorie, utilizzabili in tutti gli interventi edilizi. Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio o edifici interessato/i, nel caso di interventi unitari, dalla trasformazione edilizia proposta.

## Capo I Sistema insediativo storico

### Art.29 Ambito A - Tessuto storico consolidato

#### 1. Articolazione

Il Piano delle Regole specifica le politiche di tutela del patrimonio storico – culturale e monumentale indicate dal Documento di Piano (DdP), sia attraverso disposizioni proprie che sulla base delle indicazioni del DdP.

Il sistema insediativo storico di Casirate d'Adda è costituito da:

- il *Centro storico*, disciplinato negli elaborati grafici e normativi del PdR;
- gli *edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale*, individuati dal PdR negli elaborati grafici e disciplinati puntualmente dal PdR.

#### 2. Caratteri

Tale ambito, che per sue le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie sia conseguenti al processo d'evoluzione, rappresenta il nucleo storico del tessuto urbano ed è caratterizzato dalla presenza di edifici a cortina continua su filo strada di altezze variabile tra i 2-3 piani fuori terra ed una scarsa presenza di verde privato.

Le caratteristiche storiche-artistiche e monumentali di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona.

#### 3. Parametri urbanistico edilizi

Sono possibili gli interventi di cui al comma 2 (qualora ricadente nell' ambito A – tessuto storico consolidato) del presente articolo e articolo 30 delle presenti norme

- $U_f \leq$  esistente
- $R_c \leq$  esistente

#### 4. Normativa funzionale

- Destinazione principale = U1, U2
- Destinazioni non ammesse = U6

### *5. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- Sdr  $\geq$  30% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.
- A = 1 alberi/100 mq o frazione di esso
- Ar = 2 arbusti/100 mq o frazione di esso
- H = esistente salvo l'eventuale riallineamento agli edifici circostanti insistenti nell'impianto originario oggetto dell'intervento;

#### **1. Modalità di intervento per il Centro Storico \***

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici all'interno del perimetro del centro Storico.

Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, che non comportino l'alterazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali. Questi interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime, della sagoma e delle facciate degli edifici esistenti. Per sedime esistente si intende la proiezione delle murature perimetrali del fabbricato esistente. Per sagoma esistente si intende lo spazio formato dal sedime esistente e l'altezza massima di ingombro occupata dal fabbricato esistente sino al colmo più alto della copertura.

Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia (anche con cambio di destinazione d'uso, modifiche di facciata ed eventuale riallineamento in altezza con gli edifici circostanti) non comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato, esso è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, tipologici ed architettonici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato o interventi di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa ovvero Piano di Recupero. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure può essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed



architettura. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

Il Centro storico risulta di interesse archeologico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, come documentato nella "Carta Archeologica della Lombardia. II La Provincia di Bergamo", nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo (Cartografia e Repertori) e nella documentazione agli atti presso la Soprintendenza competente.

Entro tale ambito si prescrive che i progetti di scavo riguardanti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e interventi di ampliamento, vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, per l'espressione del parere di competenza e vengano programmate indagini archeologiche preliminari, se richieste, sotto la direzione dell'Ufficio del Soprintendente e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

### **Art. 30 Edifici di interesse storico artistico monumentale**

I beni che compongono il patrimonio storico, architettonico, culturale e testimoniale, sono beni tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42 s.m.i.. L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte della ente istituzionalmente competente.

Gli elaborati del PGT, in particolare il Piano delle Regole, riporta i beni di interesse artistico ed i beni meritevoli di tutela, identificati con apposito simbolo grafico. I beni di interesse artistico corrispondono ai manufatti vincolati con specifico provvedimento da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42 s.m.i..

I beni meritevoli di tutela corrispondono ai manufatti che sono sottoposti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42 s.m.i. ed a cui non corrisponde uno specifico provvedimento vincolistico. Inoltre il Piano delle Regole individua uno specifico perimetro di salvaguardia per i beni sopra

indicati all'interno del quale risulta obbligatorio presentare l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 del citato D.Lgs 42/2004 s.m.i. e/o l'esame di impatto paesistico ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## **Capo II - Ambiti urbani consolidati**

### **Art.31 Ambiti B1 - Tessuto prevalentemente residenziale**

#### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi intorno al centro storico, lungo le strade principali si configura come il tessuto di espansione del capoluogo, è caratterizzato da edifici di varia natura e tipologia, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.

Le altezze risultano prevalentemente uguali a 3 piani fuori terra, e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

#### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Nel caso di interventi edilizi diretti :

#### *Indici urbanistico – ecologici ed altezze*

- $U_f \leq 0.40$  mq/mq
- $S_c = \max 1/3 S_f$
- Sdr min = deve essere garantito un miglioramento rispetto all'esistente
- H max = 4 piani + sottotetto

#### *Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U3, U4
- Destinazioni non ammesse = U5, U6

Nel caso di interventi attraverso Piani attuativi e/o atti negoziali a qualsiasi titolo :

*Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- $U_f = S_l$  esistente, o nel caso, possibilità di saturazione  $\leq 0.40$  mq/mq
- $S_c = \max 1/3 S_f$
- $S_{dr\ min} = 30\%$
- $A\ min = 1$  alberi/100 mq o frazione di essa
- $Ar\ min = 2$  arbusti/100 mq o frazione di essa
- $H\ max = 4$  piani + sottotetto

*Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U3, U4
- Destinazioni non ammesse = U5, U6

**Art.32 Ambiti B2 - Tessuto da riqualificare**

*1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, è caratterizzato da edifici da riqualificare in quanto dimessi da attività precedentemente in essa collocata e/o in fase di attuazione.

*2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

L'intervento è soggetto all'approvazione di Piano Attuativo

- $U_f \leq S_l$  esistente
- $S_c = \max 1/3 S_f$

*3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U4
- Destinazioni non ammesse = U5, U6

*4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- $S_{dr\ min} = 30\%$
- $A\ min = 1$  alberi/100 mq o frazione di essa
- $Ar\ min = 2$  arbusti/100 mq o frazione di essa
- $H\ max = 4$  piani + sottotetto

### **Art.32 bis Ambiti B3 –Tessuto a volume definito**

Aree a destinazione residenziale in cui le opere pubbliche che potranno insistere sulla zona necessitano di una definizione di dettaglio

- obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato con approvazione preliminare di planivolumetrico
- Sl max = 120 mq
- Sdr = min 30%
- H max = 3 piani fuori terra
- Cessione gratuita aree per realizzazione percorso ciclopedonale

### **Art. 33 Disciplina di riuso a fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione della Lr12/2005 s.m.i., il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Pertanto, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti e tessuti come di seguito indicati:

- Tessuto storico consolidato di cui all'artt. 29 e 30 delle presenti norme.

2. E' ammessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio generati dagli interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità ed i limiti di cui alla LR 12/2005 s.m.i., Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" (art. 64 punto 3)

## **Capo III Ambiti di trasformazione**

### **Art. 34 Ambiti C - Tessuto di trasformazione**

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e/o programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata

negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli “Indirizzi normativi” del Documento di Piano.

2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso modificare in eccesso la Superficie territoriale massima indicata per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di piano (con particolare riferimento all’elaborato degli “Indirizzi normativi”).

4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell’attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell’attuazione dei singoli interventi.

5. Al fine di preservare ed incrementare gli elementi che caratterizzano o dovrebbero caratterizzare il paesaggio agricolo e di limitare l’ incidenza degli interventi previsti, negli Ambiti di Trasformazione dovranno essere attuati puntuali interventi mitigativi, quali: la realizzazione di fasce arboree/arbustive lungo i perimetri degli ambiti confinanti con le aree agricole, il potenziamento dei filari e delle siepi esistenti, la realizzazione di fasce di vegetazione con funzione ecologica, paesistica e tampone lungo le sponde di rogge e canali, sempre mediante l’ impiego di specie vegetali autoctone e tipiche del paesaggio planiziale originario.

Gli interventi di mitigazione ambientale sono necessari anche per evitare molestie olfattive alle future residenze.

## **Art. 35 Ambiti C1 – Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati**

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione.

2. In tutti gli ambiti e tessuti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in esecuzione alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per 18 mesi oltre la scadenza naturale della convenzione e/o di qualsiasi atto di reciprocità tra attuatori e Amm. Comunale del piano attuativo e/o atto negoziale a qualsiasi titolo vigente.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. Alla scadenza dei 18 mesi le aree incluse in detti piani, vengono equiparate e normate secondo quanto previsto all'art. 31 (Ambito B1) delle presenti norme.

## **Capo IV Ambiti produttivi**

### **Norma generale**

In tutti gli ambiti produttivi individuati dal Documento di Piano è escluso l'insediamento di attività che possono risultare nocive alla salute pubblica e pregiudizievoli alla salvaguardia del territorio comunale, quali:

- le industrie di produzione di prodotti chimici,
- le industrie di produzione e lavorazione di derivati del petrolio e del carbone,
- le concerie delle pelli e del cuoio,
- le attività di stoccaggio, deposito e trattamento di materiali di scarti di lavorazioni-rifiuti in genere, scorie e rifiuti tossici e radioattivi,
- le industrie per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi,

- le industrie per la produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici e di materiali esplosivi,
- le fonderie per la prima fusione,
- gli allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

## **Art. 36 Ambiti D1 - Tessuto insediamenti produttivi**

### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione produttiva, contraddistinto dalla presenza di edifici adibiti al ciclo produttivo. Gli insediamenti produttivi saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Nei tessuti produttivi dovranno essere specificate, nei titoli

abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia. L'approvazione dei titoli abilitativi ad edificare è comunque subordinata all'obbligo di eliminazione delle fonti di inquinamento secondo le norme vigenti in materia.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

- $U_f \leq 0.90$  mq/mq
- $R_c \leq 60\%$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U6
- Destinazioni non ammesse = U5; U1 (con la sola esclusione degli alloggi del proprietario e/o addetto alla custodia )

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- Sdr = 15 % fondiaria
- A = 1 alberi/100 mq o frazione di essa
- Ar = 2 arbusti/100 mq o frazione di essa
- Hmax = 12,00 m

### **Art. 37 Ambiti D2 - Ambito in trasformazione con piani attuativi e/o atti negoziali adottati e/o approvati**

1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi approvati e/o in corso di attuazione.

2. In tutti gli ambiti e tessuti e nei lotti compresi in piani attuativi vigenti o in esecuzione alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nelle tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per 18 mesi oltre la scadenza naturale della convenzione e/o di qualsiasi atto di reciprocità tra attuatori e Amm. Comunale del piano attuativo e/o atto negoziale a qualsiasi titolo vigente.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. Alla scadenza dei 18 mesi le aree incluse in detti piani, vengono equiparate e normate secondo quanto previsto all'art. 36 (Ambito D1) delle presenti norme

### **Art. 38 Ambiti D3 - Tessuto artigianale e/o commerciale**

#### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione artigianale, contraddistinto dalla presenza di edifici adibiti a magazzino, ricovero materiali e attrezzi. Gli insediamenti artigianali saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Nei tessuti artigianali dovranno essere specificate, nei titoli

abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia. L'approvazione dei titoli abilitativi ad edificare è comunque subordinata all'obbligo di eliminazione delle fonti di inquinamento secondo le norme vigenti in materia.

#### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

-  $U_f \leq 0.60$  mq/mq



-  $R_c \leq 40\%$

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U2, U3, U6

- Destinazioni non ammesse = U5

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- Sdr = 15% fondiaria

- A = 1 alberi/100 mq o frazione di essa

- Ar = 2 arbusti/100 mq o frazione di essa

- Hmax = 7,50 m

- è possibile realizzare l' alloggio del proprietario e/o del custode.

## **art. 38 bis zona D4 – zone miste**

### *1. Caratteri*

Tessuto con presenza di destinazione d'uso e/o funzionali varie. Gli insediamenti artigianali saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Nei tessuti artigianali dovranno essere specificate, nei titoli abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia. L'approvazione dei titoli abilitativi ad edificare è comunque subordinata all'obbligo di eliminazione delle fonti di inquinamento secondo le norme vigenti in materia.

### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti .

Il cambio di destinazione d'uso e/o funzionale è soggetto all'approvazione di Piano Attuativo.

In nessun caso è consentito l' aumento di Sl rispetto all'esistente.

### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U3, U6

- Destinazioni non ammesse = U5

### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

*Sl max = Sl esistente*

*Sdr min = 15% fondiaria o nel caso di impossibilità di raggiungimento di tale misura un aumento dell'esistente ( l'impossibilità dovrà essere di tipo oggettivo e certificata dall'UTC a prescindere dal progetto di riqualificazione )*

*H max = H max esistente*

### **\*Art. 38 ter Ambito D5 – Tessuto artigianale di servizio**

#### 2. Caratteri

Tessuto a destinazione artigianale e di servizio contraddistinto dalla presenza di costruzioni e relative opere accessorie adibite a d impianto carburanti.

L'insediamento dovrà comunque essere subordinato alla garanzia di salvaguardia dall'inquinamento idrico e atmosferico, specificando nei titoli abilitativi le prescrizioni assunte per l'innocuità degli scarichi liquidi, gassosi, solidi e della emissione di rumori o altre cause di molestia, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### 3. parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento.

- $U_f \leq 0,20$  mq/mq
- $R_c \leq 20\%$  ( escluse le pensiline di copertura alle banchine erogatrici)

### 3. Normativa funzionale

- Destinazione principale = U3
- Destinazione non ammessa = U1, U4, U5, U6

## **Capo V - Territorio extraurbano**

### **Art.39 Ambiti E1 - Tessuto edificato**

#### *1. Caratteri*

Tessuto a prevalente destinazione agricola, residenziale e/o artigianale, è caratterizzato principalmente da edifici esistenti, e da case sparse.

#### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi gli interventi diretti di cui art. 27 comma 1 a e comma 1 b della LR 12/2005 s.m.i.;

Gli altri interventi sono possibili esclusivamente con l'approvazione di Piano Attuativo o con atto negoziale a qualsiasi titolo.

- $U_f \leq S_l$  esistente o in caso di aree non edificate nel limite max di 0,25mq/mq
- $S_c = S_c$  esistente o max 1/3  $S_f$

#### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U4
- Destinazioni non ammesse = U5, U6

#### *4. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- Sdr min = 30%
- A min = 1 alberi/100 mq o frazione di essa
- Ar min = 2 arbusti/100 mq o frazione di essa
- H max = 4 piani + sottotetto

### **Art.39 bis Ambiti E4 – Zone per attività di circolo sportivo in zona extraurbana**

In questa zona è possibile esercitare un'attività di circolo privato aperto ai soli soci per attività sportive e ludico ricreative, con l'esclusione di attività a carattere commerciale, terziarie, produttive e residenziali. L'eventuale attività di somministrazione di bevande e cibi potrà essere effettuata ai soli soci .

Vengono mantenuti i volumi esistenti escludendone la possibilità di ampliamento. Gli interventi ammessi potranno essere effettuati con l'uso esclusivo di materiali eco

compatibili e con l'obiettivo della riduzione del costo energetico degli immobili esistenti, sarebbe auspicabile il raggiungimento dell'autosufficienza energetica.

Interventi edilizi ammessi: Manutenzione Ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ai sensi della Legge vigente.

Zona per ristoro e somministrazione cibi e bevande ai soci : max 100mq di sl comprensivi delle aree di servizio e di preparazione.

## **Cap. VI - Ambiti agricoli**

### **Art. 40 Ambito E - Verde agricolo**

Comprende le parti di territorio extraurbano destinate all'uso agricolo evidenziate in bianco negli elaborati del PdR.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, fatte eccezione per gli allevamenti che vengono trattati con successivo paragrafo, oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005, i seguenti indici e parametri:

1) altezza massima:

a -per le abitazioni ammesse H 3 piani

b -per le attrezzature e infrastrutture produttive H 10,00 m

2) distanza minima dal limite di zona funzionale

a -per le abitazioni ammesse 10,00 m

b -per le attrezzature e infrastrutture produttive 20,00 m

3) distanza minima dal confine di proprietà:

a -per le abitazioni ammesse H ½ e min 5,00 m

b -per le attrezzature e infrastrutture produttive H ½ e min 5,00 m

4) distanza minima dal ciglio stradale:

a -per le strade campestri, consorziali e/o private 5,00 m

b -per tutte le altre min 20,00 m senza deroghe a quanto disposto dalla Legge

5) distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito

della stessa proprietà:

a -a destinazione residenziale 10,00 m

b -a destinazione produttiva 10,00 m

c -a diversa destinazione 20,00 m

Per quanto riguarda i *nuovi allevamenti* non sono ammessi quelli di suini.

Tutti i *nuovi allevamenti* dovranno rispettare le seguenti distanze minime, fatto salvo maggiori distanze previste da Legge vigente e/o dal Titolo III del Regolamento d' Igiene Locale come modificato dalla Delibera ASL n. 164/1997 del 30/10/97 s.m.i.;

1) da zone residenziali 200,00 ml

2) da zone artigianali commerciali e/o produttive 200,00 ml

3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo 100 m

Le distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità, il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Le nuove costruzioni da realizzare nei vari ambiti dovranno ottemperare le distanze di cui al presente punto.

Rimane sempre possibile e in ogni circostanza eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli edifici esistenti.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazione o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.), purché tali attività non superino il 20% della volumetria totale ammessa.

Per quanto riguarda i filari alberati in aree agricole è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di tali apparati arborei salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso in questo medesimo articolo. E' vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

Per le rogge nel territorio agricolo è fatto divieto di interruzione, rottura o interrimento - tombinatura, fatto salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

La pulizia e tutela delle sponde delle rogge è obbligo dei conduttori dei fondi agricoli.

Negli ambiti E non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra al fine del risparmio energetico e della produzione di energia alternativa.

Le recinzioni (h max = 2,00 metri), a protezione degli edifici, dovranno essere realizzate esclusivamente in paletti e rete metallica con siepe verde su almeno un lato di essa, potranno avere fondazioni isolate a plinto interamente interrato ed avente una dimensione max di 30cm x 30 cm, gli stessi dovranno garantire uno spazio libero tra uno e l'altro pari a cm 150 minimo, con la sola eccezione per quelli d'angolo che potranno avere una distanza minima pari a cm 70. I plinti realizzati con la presente norma non costituiranno in nessun caso la condizione di manufatti esistenti.

#### **Art. 41 Ambiti E2 - Verde agricolo di pregio**

Parte di territorio destinate a verde agricolo coltivato, dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione (soprassuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo, con la sola esclusione delle necessarie opere per l'irrigazione dei campi e per la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti oltre che il sistema delle rogge e il disegno del tessuto agricolo esistente.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Gli edifici esistenti in tali ambiti potranno essere oggetto esclusivamente di interventi riferibili a Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria come previsti dalla Legge vigente.

#### **Art.41 bis Vincoli ambientali**

Parte di territorio a verde agricolo gravato da vincolo ambientale, dove è vietato qualsiasi tipo di edificazione (soprassuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo, con la sola esclusione delle necessarie opere per l'irrigazione dei campi e per la realizzazione di percorsi ciclopedonali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti

esistenti alla data di approvazione del PGT. In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti oltre che il sistema delle rogge e il disegno del tessuto agricolo esistente. In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

**\*Art. 41 ter – Aree di interesse archeologico**

Aree del territorio comunale nelle quali è stata segnalata la presenza di testimonianze di interesse archeologico e per le quali si segnala la potenzialità archeologica dei terreni circostanti.

Per i siti contraddistinti sulla Tavola del Piano delle Regole, la cui localizzazione ha valore di riferimento (per l'esatta individuazione si rimanda alla documentazione agli atti presso la Soprintendenza competente), si prescrive che tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, per l'espressione del parere di competenza e vengano programmate indagini archeologiche preliminari, sotto la direzione dell'Ufficio del Soprintendente e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

Nelle zone archeologiche indicate l'area di potenzialità archeologica si estende per 100 metri dai limiti massimi delle aree di scavo e di ritrovamento, come documentato negli atti della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

**\* Art. 42 Ambiti E3 - Corridoi ecologici**

Parte di territorio destinate a verde agricolo coltivato, dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione (soprassuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo, con la sola esclusione delle necessarie opere per l'irrigazione dei campi e per la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti oltre che il sistema delle rogge e il disegno del tessuto agricolo esistente.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

**\*Art. 42 bis – Fasce di rispetto per la viabilità**

Parte di territorio destinate a fasce di rispetto urbanistico alle infrastrutture a qualsiasi titolo ( strade,ferrovie...).

La dimensione di tali fasce è individuata graficamente per ogni lato delle infrastrutture viabilistiche, secondo quanto normato dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Attuazione.

### **Art. 43 Edifici esistenti in ambito extraurbano E , E1, non più destinati ad attività precedentemente in essi collocata**

In caso di edifici ricadenti nelle Zone urbanistiche identificate come zona E ed E1, ed interamente dismessi o in fase di dismissione, anche in attuazione di accordi di programma e/o atti negoziali dalla funzione precedentemente collocata si può applicare il presente articolo.

#### *1. Caratteri*

Tessuto caratterizzato da edifici da riqualificare in quanto dimessi o in fase di dismissione, anche in attuazione di accordi di programma e/o atti negoziali da attività agricola, produttiva, economica in genere e/o abitativa precedentemente in essi collocata.

#### *2. Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

L'intervento è soggetto all'approvazione di Piano Attuativo

- $U_f \leq S_l$  esistente
- $S_c \max = S_c$  esistente

#### *3. Normativa funzionale*

- Destinazione principale = U1, U2, U4
- Destinazioni non ammesse = U6

#### *4. Indici urbanistico – ecologici ed altezze*

- $S_{dr} \min = 30\%$
- $A \min = 1$  alberi/100 mq o frazione di essa
- $A_r \min = 2$  arbusti/100 mq o frazione di essa
- $H \max = 3$  piani



## **Cap. VII - Ambiti pubblici e di interesse generale**

### **Art. 44 Ambiti a verde pubblico e di rispetto**

Sono delimitati da apposita campitura e sono riservati a fasce di rispetto, parchi pubblici e ad aree attrezzate per il tempo libero, per il gioco e per il riposo.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici anche da parte dei privati se attraverso opportuna convenzione.

*. Indici urbanistico – ecologici e altezze*

- H max = 4,50 mq

- Sc max = 50,00 mq

### **Art.45 Ambiti a verde privato vincolato**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Le aree a verde privato vincolato fanno riferimento a spazi o giardini privati che presentano particolari caratteri di interesse ambientale, in particolare per quanto concerne i caratteri del verde e delle piantumazioni esistenti.

In tali aree è fatto divieto di ogni alterazione dei caratteri ambientali esistenti ed è raccomandata la massima cura per la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

### **Art.46 Ambiti per servizi collettivi alla persona**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati agli spazi per la cura della persona, per il tempo libero e per le attività sportive.

Nell'ambito per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro.

*Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi

La Sl max è determinata dalle specifiche necessità

La H max è determinata dalle specifiche necessità

Sdr min = 60%

- Destinazione principale = U4, n°2 abitazioni per custodi e gestori.

- Destinazioni non ammesse = U1, U2, U3, U5, U6

#### **Art.47 Ambiti per l'istruzione**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

la SI max è determinata dalle specifiche necessità

altezza massima H = 3 piani

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

#### **Art.48 Ambiti per le attrezzature di interesse comune**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).

Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

*Parametri urbanistico edilizi e modalità di intervento*

Sono ammessi tutti gli interventi

La SI max è determinata dalle specifiche necessità

La H max è determinata dalle specifiche necessità

#### **Art.49 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente al Comune oppure nell'ambito dei piani attuativi ai privati come opera eseguita a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Inoltre per quanto riguarda i parcheggi pubblici interrati è possibile affidare l'esecuzione ai privati nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità di concessione d'uso del sottosuolo.

L'Amministrazione Comunale provvede in questo caso a regolamentare l'assegnazione attraverso adeguati bandi pubblici.

Nei parcheggi pubblici interrati la destinazione del soprasuolo dovrà essere prevalentemente di piazze, verde pubblico, spazi per il tempo libero e/o spazi pedonali.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad info point, chioschi, edicole e/o servizi igienici anche da parte dei privati se attraverso opportuna convenzione.

#### **Art.50 Ambiti per attrezzature tecnologiche**

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

## **Capo VIII - Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità'**

### **Art.51 ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti**

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquadotti, metanodotti, strade, corsi d'acqua, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico di cui al R.D. 24 luglio 1934 n°1265 e s.m.i., è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatte salve le modifiche e integrazioni di cui all'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002 n°166 s.m.i.. Fanno eccezione edicole per vendere fiori parchi pubblici, parcheggi, strade pubbliche e percorsi ciclo pedonali.

- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica allegata al Piano delle Regole e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto delle direttive di cui al punto 3.1 All. 1 alla D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 Art.5 del D.Lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'Art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le aree di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla

Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **Art.52 ambiti dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto**

Sono quelli attualmente occupati da corsi d'acqua indicati nei reticoli idrici.

E' vietata qualsiasi manomissione del letto e delle sponde dei corsi (ad eccezione della manutenzione ordinaria) soprattutto la tombinatura, salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque e per interventi sovraordinati rispetto alla scala comunale. Sono fatti salvi i passaggi e ponti carrai e gli attraversamenti e le passerelle pedonali e ciclabili che potranno essere previsti in aggiunta ad esclusivo uso pubblico.

Negli ambiti dei corsi d'acqua sono ammesse, ai sensi dell'Art.95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna previa autorizzazione ai fini idraulici.

In sintesi, per quanto riguarda i corsi d'acqua, vige quanto previsto dal R.D. 523/1904s.m.i. e dal D.Lgs 152/99 s.m.i.,

Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano.

#### **Art.52 bis Aree Parco Adda Nord**

Le aree individuate nel perimetro del Parco Adda Nord sono assoggettate alla normativa dell' Ente parco Adda Nord, in caso di discordanza tra le norme e/o gli elaborati grafici hanno prevalenza quelli del PTCP del Parco Adda Nord. Qualsiasi attività dovrà preordinatamente essere autorizzata dell' Ente Parco Adda Nord.

### **Capo IX – Norme speciali**

#### **Art.53 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisione)**

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sono regolamentati dalla L.R. 11/2001 e s.m.i. e relativi criteri applicativi, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, a cui si rimanda. Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati e dai pareri sanitari.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

#### **Art. 54 Inserimento ambientale**

Tutti i nuovi insediamenti e trasformazioni urbanistico/edilizi dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa per l'edificazione. In particolare dovranno essere utilizzate tecniche appartenenti all'ingegneria naturalistica e l'uso di specie arboree ed arbustive.

#### **Art.55 Impianti fotovoltaici**

Nelle zone E sono vietati gli impianti fotovoltaici a terra.

#### **Art.56 Ambiti a verde privato e giardini**

Sono destinati al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati. E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiunte. Infine è possibile realizzare depositi

attrezzi e/o serre, della dimensione massima pari ad 1/50 della Sf e comunque mai superiore a 12,00mq con altezza massima interna di 2,40.

Tali strutture potranno essere collocate nell'ambito del lotto di proprietà, previo presentazione di progetto da autorizzare, nel rispetto del Codice Civile, della Sdr min e non sono soggette al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo sul costo di costruzione.

#### **Art.57 Ambiti di rispetto degli elettrodotti**

L'edificabilità dei suoli non è consentita all'interno di tale fascia di rispetto, mentre è ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

La fascia di rispetto, va definita , sulla base del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 s.m.i. che determina le distanze di prima approssimazione (Dpa). In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Pgt dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dalla normativa vigente in materia.

### **Capo X – Norme transitorie**

#### ***Validità transitoria di titoli abilitativi***

Per 6 mesi dalla data di approvazione del PGT, tutti i titoli abilitativi in essere rilasciati, ma anche per i quali non siano ancora iniziati i lavori mantengono la loro validità indipendentemente dagli indici e dai parametri introdotti dal PGT. Sono inoltre ammesse proroghe e varianti ai titoli abilitativi che non comportino incremento volumetrico rispetto al progetto asseverato o autorizzato. Tale norma transitoria si applica esclusivamente ai titoli abilitativi che insistono nei soli ambiti B1, D1, D3 ed E1.