

COMUNE DI CISERANO

Provincia di Bergamo



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

(variante parziale anno 2006)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato C

Adottato con delibera Consiglio Comunale n.45 del 14.11.2006

Redattore : **Arch.Alessandro Zanini**

Il Sindaco
Natale Zucchetti

Il Segretario Comunale
Dott.Eligio Parente

I^o

DISPOSIZIONE

Art. 1

Oggetto, finalità e campo di applicazione

Il presente P.R.G., elaborato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge Regionale 51/75, sostituisce il P.R.G., approvato con Deliberazione n.5207 del 29.01.1991 dalla Regione Lombardia e ne costituisce Variante Generale, e definisce la disciplina urbanistica del Territorio del Comune di Ciserano in base alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie,

Art. 2

Elementi costitutivi

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A – Relazione illustrativa

Allegato B – Relazione del Piano dei Servizi

Allegato C - Norme tecniche di attuazione

Allegato D - Uso e destinazione del suolo

Allegato E - Relazione della tutela ambientale e vincoli storici

Allegato F - Studio Geologico

Tavole di progetto

Tav. 0	Corografia	1:10000
Tav.1.1 e 1.2	Azzonamento del capoluogo e territ. Comunale	1:2000
Tav.2.1 e 2.2	Computo degli standard urbanistici	1:2000
Tav.3.1 e 3.2	Tavola Piano dei servizi	1:2000
Tav.4	Tutela ambientale e vincoli	1:4000
Tav.5	Tipologie immobili vecchio centro	1:1000
Tav.6	Quadro di unione PRG contermini	1:10000

Art. 3

Indici urbanistici ed edilizi

- 1 – **St, Superficie territoriale**, misurata in mq, riguarda la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2 – **Sf, Superficie fondiaria**, misurata in mq, riguarda l'area di pertinenza degli edifici (lotto edificabile) o degli impianti, escluse le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3 – **Df, Densità fondiaria**, misurata in mc/mq, riguarda il volume massimo fuori terra, costruibile sulla superficie fondiaria **Sf**, escluso logge e porticati per le nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. le logge ed i porticati si considerano volumi esistenti acquisiti.

- 4 - **Rc, Rapporto di copertura**, misurato in mq/mq nel rapporto Superficie coperta/Superficie lotto, dove per Superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esterni dalla quota + 0,30, comprese le murature, le logge, i balconi oltre la sporgenza di mt.1,50, le autorimesse ed i fabbricati accessori (depositi, serre, porticati, etc....)
- 5 – **Ds, Distanza minima dalle strade**, riguarda la distanza degli edifici emergenti dalla quota 0.00 dal ciglio della strada (salvo quanto disposto dal successivo **art.7**)
- 6 – **Dc, Distanza minima dai confini**, riguarda la distanza minima degli edifici emergenti la quota 0.00 dai confini del lotto edificabile.
- 7– **De, Distanza minima tra gli edifici**, riguarda la distanza minima tra gli edifici emergenti la quota 0.00.
- 8 – **Su, Superficie utile**, riguarda la somma delle superfici coperte lorde di tutti i piani utili sia fuori terra che cantinati e seminterrati, salvo le autorimesse e gli impianti tecnici (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, deposito immondizie).
- 9– **Uf, Utilizzazione fondiaria**, misurata in mq/mq nel rapporto Superficie utile (Su)/Superficie del lotto (Sf), riguarda la superficie utile lorda complessiva edificabile nella Superficie fondiaria (Sf).
- 10- **H, Altezza massima degli edifici**, riguarda l'altezza massima degli edifici misurata tra la quota 0.00 del piano stradale o del marciapiede e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano, se questo risulta l'appoggio del solaio inclinato della copertura, altrimenti si calcola il punto di incontro tra il solaio di copertura con la muratura esterna dell'edificio.
 Nel caso di ultima soletta abitabile inclinata, l'altezza dell'edificio si calcola tra la quota 0.00 e la media dell'altezza del solaio inclinato..
 L'indicazione dell'altezza degli edifici è integrata con quella del numero dei piani fuori terra consentiti.
- 11- **Calcolo delle volumetrie**, superficie lorda di ogni piano (compresa le murature) per la relativa altezza all'intradosso della soletta o alla media delle altezze se la soletta è inclinata.
 Nel calcolo della volumetria viene computata la parte entroterra se l'altezza dei locali supera mt.2,50 e la parte di interrato che supera la quota di +0,30 del piano stradale o di marciapiede se esistente
- 12 – **Superficie scoperta e drenante**; la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:
 - 30% nelle zone residenziali;
 - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
 Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
 Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibirsi a percorso carrabile, posto macchina od a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
 Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

a- interventi di restauro di cui agli artt. 27 e seguenti della Legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni ed alle legislazione vigente

b- interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera a) dell'art.31 della Legge 457/78;

c- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone "B" di cui al D.M. 02/0468 n.1444;

I parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

13 – Installazioni di sicurezza per accesso e lavoro in luoghi elevati.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento di parte o di tutto, della struttura della copertura (tetto) devono essere muniti di idonei manufatti fissi, tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando tali manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio: imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, etc...), gli stessi dovranno risultare conformi alla normativa tecnica di riferimento vigente.

Tali manufatti devono essere realizzate in modo da mantenere nel tempo la necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento, le norme tecniche UNI, il Regolamento di Igiene, eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Asl e/o della Regione Lombardia.

La dimostrazione di quanto dettato dal presente articolo dovrà essere oggetto di specifica tavola alla presentazione di pratica edilizia (permesso di costruire, DIA o altra richiesta....)

Art. 4

Oneri ed opere di urbanizzazione

Tutti gli interventi di attuazione del P.R.G., sono subordinate alla preventiva attuazione a carico dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota, parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi, nonché alla cessione gratuita al Comune delle aree relative.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato al pagamento dei contributi di cui alla Legge 10/77 e delle L.R.60 e 61 del 1977.

a – sono opere:

di urbanizzazione primaria:

- strade (compreso marciapiedi) a servizio degli insediamenti
- aree di sosta e parcheggio
- percorsi ciclo-pedonali
- reti idrica e fognatura, distribuzione energia elettrica, gas e telefono
- pubblica illuminazione
- verde arredo stradale ed urbano e alberature stradali

di urbanizzazione secondarie:

- asili nido e scuola materna
- scuole elementari e medie inferiori
- attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi)

- attrezzature religiose (chiese ed oratori, centri parrocchiali, servizi per l'istruzione e per l'assistenza)
 - verde pubblico attrezzato e non
 - impianti sportivi
- b – In caso di intervento di nuova costruzione a mezzo di piani urbanistici attuativi, devono essere cedute gratuitamente al Comune aree per l'urbanizzazione (standard urbanistici) in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L.R. n.1/2001 e L.R. n.51/75 per le zone C e con riferimento indicativo relativo alle schede di progetto.
- c – In caso di convenzione tra i privati riuniti in consorzio e l'Amministrazione Comunale, gli oneri ed i vantaggi derivanti dall'intervento, saranno ripartiti tra i privati in misura proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalle prescrizioni del P.R.G. e del piano attuativo per l'area interessata

Art. 5

Schede di progetto

Ogni comparto edificatorio di nuova costruzione indicato nel P.R.G. per le zone C residenziali è definito dall'apposita scheda allegata alla presente. I piani urbanistici attuativi di ogni comparto devono essere redatti in base alle quantità edificabili, le destinazioni d'uso ed i tipi edilizi la viabilità (strade di tipo "A") prescritti dalla scheda, Le schede di progetto sono definite **nell'allegato "A" e "B"** delle presenti N.T.A. che ne costituiscono parte integrante.

Art. 6

Tipi edilizi residenziali e abaco dei tipi stradali

- a – L'edilizia residenziale prevista nelle zone B e C, è articolata, in rapporto all'altezza H e al numero dei piani fuori terra, in base alle seguenti tipologie;
- a – H= mt.7.50: max 2 piani fuori terra:** edifici singoli o abbinati, case a schiera con fronte non superiore a mt.30.00;
- b – H= mt.10.50: max 3 piani fuori terra:** palazzine singole o abbinata, con fronte non superiore a mt.30.00;
- c - H= mt.28.00: max 9 piani fuori terra:** edilizia condominiale alta .
Il P.R.G. non prevede nuovi edifici di questo tipo, salvo che nell'area PL11; in caso di ristrutturazione o di demolizione, con ricostruzione di quelli esistenti potrà essere mantenuta l'altezza dell'edificio esistente, salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M.1444/68
- b - Le caratteristiche tipologiche delle strade di nuova costruzione sono definite nello allegato n.2 del presente N.T.A. che costituisce parte integrante.

Art. 7

Zone identificabili di rispetto

Il P.R.G. stabilisce zone di rispetto identificabili, indicate con apposito simbolo grafico nella Tav 1.1 e 1.2, come segue:

- Cimitero	mt.100,00 a nord ed a ovest, 50,00 a est, 75,00 a sud
- Strada Provinciale	mt.30.00 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano mt.20.00 dal ciglio stradale per il territorio urbano
- Corso Europa	mt.15.00 dal ciglio della strada
- Ferrovia	mt.30.00 dal perimetro del sedime ferroviario

Art. 8

Parcheggi, autorimesse, stazioni di servizio pubbliche

- a) Per gli interventi a carattere residenziale di nuova costruzione o di ampliamento, debbono essere ricavati appositi spazi di parcheggio o autorimessa in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque di almeno un posto macchina di non meno di 12,50 mq per alloggio, esclusi gli spazi di manovra.
- b) Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. sprovviste di autorimesse ove queste non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni di densità fondiaria e di rapporto di copertura, in deroga a tali parametri, potranno essere autorizzate, nei seguenti limiti:
 - non più di un posto macchina di mq.20 per ogni alloggio;
 - altezza dell'estradosso del fabbricato inferiore a mt.2,50;
 - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o ad una distanza minima di mt.3,00 dagli stessi
 - ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in aderenza ad eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine, occupando non più del 1/3 della lunghezza del lato di confine;
 - distanze dalle strade non inferiore a quelle previste dal P.R.G.
- c) Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso produttivo (Zone D), deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie del lotto di pertinenza, esclusi gli spazi di manovra;
- d) Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ed uso terziario-direzionale (uffici), o ad usi commerciali (distribuzione all'ingrosso e al dettaglio), deve essere destinata a parcheggio una superficie uguale a quella lorda (**Su**) degli edifici, compresi gli spazi di manovra;
- e) Nelle aree destinate ai servizi (**S**) e a verde pubblico (**V**) deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile **Su**, esclusi gli spazi di manovra;
- f) Le stazioni di servizio pubbliche per autovetture sono ammesse, salvo che nelle zone , **A,S,V**, alle seguenti condizioni:
 - non debbano essere su suolo pubblico
 - non debbano essere di pregiudizio alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale, nonché alle condizioni di sicurezza (inquinamenti, incendi, etccc...);
 - l'eventuale residenza annessa farà riferimento agli indici della Zona B e della tipologia Ba di cui all'art.15.

Art. 9

Sottotetti

- a) I sottotetti possono essere resi abitabili qualora abbiano i requisiti di cui alla Legge Regione Lombardia n.15/96 e della Legge Regione Lombardia n.22/99

Art.10

Abbaini

Nelle zone B e C possono essere realizzati abbaini nel sottotetto, di tipo triangolare con le seguenti dimensioni:

- a) alla base non superiore a 2,50 mt.
- b) l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

Nella zona "A" - Vecchio Centro l'abbaino dovrà avere le seguenti dimensioni:

- a) alla base non superiore a 1,20 mt.
- b) l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

Art.11

Dichiarazione di Compatibilità Ambientale

- 1) L'attuazione degli interventi in Zona D di cui al successivo art.17, che non siano già sottoposti alla normativa del D.M. 377 del 10/88, è subordinata alla presentazione di una dichiarazione di compatibilità ambientale (D.C.A.), da parte dei soggetti proponenti.
- 2) Tale dichiarazione riguarda gli insediamenti di nuova realizzazione o di ampliamento o di ristrutturazione di quelli esistenti, compresa la modificazione del tipo di attività produttiva in esercizio, restando comunque fermo il rispetto di ogni disposizione di legge statale o regionale.
- 3) La dichiarazione di compatibilità ambientale deve essere presentata al Comune unitamente alla richiesta edilizia o di autorizzazione e deve specificare:
 - a) la descrizione delle caratteristiche tecniche degli interventi e degli impianti previsti nonché, per gli insediamenti produttivi, la specificazione delle materie prime utilizzate e dei prodotti finali, l'indicazione dei cicli produttivi;
 - b) il numero degli addetti alla produzione e ai servizi;
 - c) la valutazione degli effetti dell'insediamento, con riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistenti;
 - d) la descrizione delle misure assunte per garantire che l'intervento proposto e le soluzioni tecniche prospettate, siano tali da annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti all'intervento.
- 4) La dichiarazione deve essere convalidata da uno o più esperti del settore inerente al tipo di produzione, iscritti ai relativi Albi Professionali, al fine di garantire, sotto la propria personale responsabilità, il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.
- 5) All'atto del rilascio del provvedimento di concessione o autorizzazione, gli elementi essenziali della D.C.A., devono essere riportati a cura e spese del richiedente, in atto di impegnativa unilaterale da trasciversi nei registri immobiliari.

II °

ATTUAZIONE

Art.12

Strumenti di attuazione

Il P.R.G. si attua mediante Piano urbanistici attuativi o per intervento diretto

a- Piani urbanistici attuativi

- Le aree della zona A sono assoggettate a Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge 457/78
- Tutte le aree non urbanizzate di nuova costruzione o comunque appositamente perimetrata nella Tav.1.1 e 1.2, sono assoggettate a Piano urbanistici attuativi:
 - Piano particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi delle Leggi 1150/42 e 756/67 nonché della L.R. 51/75;
 - Piano di lottizzazione di iniziativa privata e pubblica, ai sensi delle Leggi 1150/42 e 756/67 nonché della L.R. 51/75
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), ai sensi della Legge 167/62 e 865/71;
 - Piani per gli insediamento produttivi (PIP), ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/71.

Gli ambiti cui riferire un piano urbanistico preventivo sono indicati dalla Tav.1.1e 1.2 del P.R.G. e costituiscono l'unità minima d'intervento; l'attuazione è regolata dalla tabella riassuntiva allegata alle presenti N.T.A.

b – L'intervento diretto

- Permesso di costruire;
nelle aree già urbanizzate, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti, sono assoggettati a concessione edilizia, ai sensi delle Leggi 10/77 e 47/85 e DPR 380/2001.
- D.I.A.
dichiarazione di inizio attività sui principi dell'art.19 della Legge 07.08.1990 n.241, come modificato dall'art.2 della Legge 24.12.1993 n.537 in coerenza dal I° comma dell'art.4 della Legge 493/93 come sostituito dall'art.2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n.662 e DPR 380/2001.

Art.13

Elaborati richiesti per gli interventi

- a) Per gli interventi diretti di cui all'art.10, deve essere presentato lo stralcio della Tav.1.1 e della Tav.1.2. del P.R.G., nonché lo stralcio delle N.T.A relativi all'intervento in oggetto.
- b) Per gli interventi urbanistici di cui all'art.10 devono essere presentati:
 - stralcio delle tavole di P.R.G. delle N.T.A. , vigente;
 - relazione illustrativa;
 - misurazione dell'area, estratto e dati catastali;
 - rilievo dei fabbricati esistenti (per i piani di recupero)
 - progetto planovolumetrico, redatto in base alla relativa tabella di progetto delle N.T.A, con planimetrie e sezioni in scala non inferiore a 1:500, completo di tutte le previsioni: lotti e volumetrie edificabili, tipologie edilizie, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere gratuitamente al Comune;

- schema di convenzione (per i piani di lottizzazione e di recupero di iniziativa privata), contenente l'assunzione degli obblighi urbanizzativi, i termini finanziari, giuridici e temporali relativi a tali obblighi, le garanzie necessarie circa l'assolvimento degli obblighi stessi.

III °

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Art.14

Zona A

Tale zona riguarda il nucleo storico della città, perimetrato nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 . e specificato nella Tav.5., che ha mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto urbano originario; gli interventi ammessi devono conservare l'impianto urbano esistente, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali, delle forme architettoniche originarie, nonché delle volumetrie esistenti all'atto di adozione del presente P.R.G..

L'intera zona è da sottoporsi a piani di recupero, che devono essere estesi ad almeno ad un isolato, e prevedere il ripristino dei cortili e delle strutture edilizie originarie, e l'eliminazione delle strutture estranee e/o alterate. Nell'ambito dei piani di recupero potrà essere previsto un aumento non superiore al 10% della volumetria esistente, nonché l'adeguamento delle altezze dei fabbricati al fine di consentirne l'abitabilità.

Destinazione d'uso: Residenza, uffici, commercio al dettaglio, servizi ed attrezzature di pubblico interesse, artigianato di servizio.
In detta zona è vietata qualsiasi installazione di centri di telefonia fissa.

Fino all'approvazione del piano di recupero, gli interventi sono regolati in base alla distinzione in tre principali tipi edilizi **A1, A2, A3**, indicati nella Tav.5

- **A1** – Edifici che costituiscono un'evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti, con la conservazione dei caratteri volumetrici e architettonici originari.

Devono essere mantenute le caratteristiche originarie delle murature antiche, delle cornici in pietra, dei motivi architettonici, dei materiali di copertura e delle gronde; la realizzazione di nuove aperture di facciata è consentita nel rispetto dei ritmi e delle forme originarie; non sono consentiti balconi aggettanti sulle strade, arretramenti dal filo stradale e portici.

- **A2** - Edifici che mantengono tracce di permanenza della struttura storica originaria, ma che, rispetto a questa risultano alterati sul piano tipologico e architettonico

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti.

Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori.

- **A3** - Edifici in contrasto con l'impianto urbano storico

Interventi ammessi: oltre a quelli indicati per **A2** è ammessa la demolizione con ricostruzione nell'ambito della volumetria e altezza esistenti e nel rispetto delle distanze tra i fabbricati di cui al D.M. 1444 del 02.08.1968.

Gli interventi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico, in base a quanto indicato per **A2**.

Art.15

Zona B

La zona riguarda aree di recente costruzione prevalentemente residenziali, urbanizzate e sature, che si distinguono in rapporto alla tipologia e all'altezza in base a 3 tipi edilizi : **Ba**, **Bb**, **Bc**, come indicato nella Tav.1.1 e Tav.1.2.

Destinazione d'uso: residenza, commercio al dettaglio, uffici, servizi e attrezzature di interesse pubblico, artigianato di servizio.

Modo d'intervento: intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

Indici:	Df = 1,5 mc/mq
	Rc = 1/3
	Ds = mt. 5.00
	Dc = ½ H con minimo di mt. 5.00
	De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10.00
	H e differenziata per tipi edilizi, come segue
Ba,	H = mt. 7.50, - 2 piani fuori terra
Bb,	H = mt.10.50, - 3 piani fuori terra
Bc,	H = mt,28.00, max 9 piani fuori terra

Verde privato: le Tav.1.1 e 1.2. indicano con apposito simbolo grafico, le aree a verde privato, che non possono essere edificate e devono essere mantenute a verde

Demolizione con ricostruzione: in caso di demolizione di edifici è ammessa la ricostruzione del volume esistente, nel rispetto delle distanze di cui al D.M.1444 del 02.08.1968.

Art.16

Zona C

La zona riguarda le aree residenziali di nuova costruzione, che sono distinte in comparti edificatori perimetrati nelle Tav.1.1 e Tav.1.2. e indicate come PL1-PL2-PL3-PL7-PL10

Zona "C.1."

La zona riguarda le aree residenziali di nuova costruzione esistenti già confermate dal precedente P.R.G. non ancora realizzate, ambiti perimetrali nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 indicate come PL.4-PL.5-PL.6-PL.8-PL.9-PL.11-PL.12

Destinazione d'uso: residenza, uffici, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, impianti e attrezzature di interesse e di uso pubblico.

Modo d'intervento: la realizzazione di ognuno dei comparti edificatori è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, che deve tener conto delle arterie viarie principali (strade di tipo A) previste nei comparti nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 e dei tipi stradali facenti parte integrante delle presenti N.T.A. e delle tabelle Allegato A e B delle N.T.A.

Aree soggette a Piani di Lottizzazione

Riguarda le aree di espansione “C” e “C.1.” di nuova costruzione prevalentemente residenziali del P.R.G..

L’edificazione è regolata dai seguenti indici:

Indici: Volumetria definita : Come da tabelle Allegato A e B delle N.T.A.
Rc = 1/3
Ds = mt. 5.00
Dc = ½ H con minimo di mt. 5.00
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt. 10.00

H è differenziata per tipi edilizi, come segue:

a = H = mt. 7.50 - 2 piani fuori terra
b = H = mt.10.50 - 3 piani fuori terra
c = H = mt.28.00 - 9 piano fuori terra

Art.17

Zona D

La zona riguarda le aree destinate alle attività produttive, ed è articolata in sottozone: **D0, D1, D2, D3.**

Norme generali:

a) Tutti gli interventi relativi alla Zona D di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e modifica della destinazione d’uso, sono subordinati alla presentazione della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all’art.10.

b) In tutte le zone D è ammessa la realizzazione di non più di un alloggio per ogni azienda destinato al titolare o a personale di custodia, con superficie utile (**Su**) non superiore a mq. 150.00, e da contenersi nell’altezza H = di mt.10.00 e nell’ambito della volumetria o della superficie utile consentite.

c) Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, oltre alle aree per parcheggi stabilite dall’art.8, devono essere cedute e attrezzature aree per verde pubblico, servizi e piazze in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (**Sf**) dell’area interessata.

Sottozone

DO : Aree produttive esistenti

Destinazione d’uso: industria, artigianato produttivo, uffici di pertinenza, magazzini e depositi, commercio all’ingrosso ed al dettaglio.

Modalità di intervento: intervento diretto.

Indici: Df = 4 mc/mq
Rc = ½
Ds = mt.5.00
Dc = ½ H con minimo di mt.5.00
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
H = mt.10.00

D1 : Insedimenti produttivi di nuova costruzione, articolati per destinazione d'uso in **D1.1**
D1.2.

Modo di intervento: piano urbanistico attuativo corredato da D.C.A. di cui all'art.10.

Indici: Uf = Su/Sf = 0,80
Rc = 0.50
Ds = mt.5.00
Dc = ½ H con minimo di mt.5.00
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
H = mt.10.00 per D1.1; mt.16.00 per D1.2

Destinazione d'uso:

- D1.1;** industria, artigianato di produzione, uffici di pertinenza, magazzini e depositi.
- D1.2;** attività terziario direzionali (uffici) e centri direzionali.

D2 : Impianti ENEL.

Modo d'intervento: piano urbanistico attuativo corredato da D.C.A. di cui all'art.10

Destinazione d'uso: impianti per l'energia elettrica ENEL, alloggi per gli addetti, fascia perimetrale dotata di adeguata piantumazione con alberi di alto fusto e cortine arbustive.

Indici: Df = 0.03 mc/mq
Rc = 1/10 per alloggi
Ds = mt.5.00
Dc = ½ H minimo di mt.10.00
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
H = mt.10.00, per la residenza e gli uffici

D3 : impianti, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Destinazione d'uso: impianti di smaltimento costituiti dal complesso delle strutture immobiliari e degli apparati meccanici e tecnici di ammasso, atti a riutilizzare, riciclare, recuperare e rendere innocui, i rifiuti e rottami, compreso il trattamento e l'ammasso delle carcasse di autoveicoli a motori e rimorchi.

Modo d'intervento: piano urbanistico attuativo, che deve essere corredato dalla D.C.A., di cui all'art.10, da autorizzazione regionale (se dovuta) ai sensi delle Leggi dello stato e regionali, nonché dallo schema di convenzione, in modo da certificare:

- la rispondenza dell'impianto e della sua gestione alle prescrizioni della vigente legislazione nazionale e regionale in materia;
- l'esclusione di rifiuti classificati come tossici e nocivi di cui al D.P.R.915/82

- l'assunzione di adeguate misure per evitare ogni danno o pericolo per la salute,
- l'incolumità, il benessere e la sicurezza dei cittadini, nonché per evitare ogni rischio di inquinamento dell'aria, acqua, suolo e del sottosuolo e ogni inconveniente derivante da rumori e odori;
- la predisposizione di adeguate piantumazioni perimetrali arboree e arbustive e di altre misure onde evitare il degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- l'impegno al recupero ambientale dell'area interessata, alla dismissione dell'impianto, a cura e spese del proponente, con finalità di riuso per esigenze di pubblica utilità secondo le indicazioni del Comune, corredato con le relative ed adeguate garanzie finanziarie.

Indici: Uf = Su/Sf = 0.50
 Rc = 0.50
 Ds = mt.5.00
 Dc = ½ H con minimo di mt.5.00
 De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
 H = mt.8.00

Art.18

Zona E

La zona riguarda le aree agricole del territorio comunale.

Modalità d'intervento: intervento diretto.

Destinazione d'uso: tutto quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia 93/80 per quanto riguarda la nuova costruzione, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione di edifici annessi all'agricoltura ed all'allevamento, mediante presentazione dell'iscrizione del proponente all'albo degli imprenditori agricoli.

Indici: quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia.

Note particolari: Le alberature e le siepi ponderali, stradali e lungo i corsi d'acqua, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., devono essere mantenute e sostituite in caso di moria;

La localizzazione di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una verifica dell'idoneità dell'area e degli impianti in relazione ai rischi di inquinamento e odori, previa presentazione della D.C.A. di cui all'art.10..

Art.19

Zona S

Tale zona, le cui superfici sono comprese nel computo degli standards urbanistici di cui all'art.22 della Legge Regionale 51/75, riguarda le aree destinate a servizi pubblici, articolate in sottozone come da simbolo specifico di destinazione sulla Tav.3.1; la destinazione specifica è indicativa e può essere modificata nell'ambito della Zona S e della Zona V, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Modo d'intervento: intervento diretto.

<u>Destinazione d'uso:</u>	SI = servizi per l'istruzione	a = asilo nido materna e = scuola elementare m = scuola media inferiore
	SV = servizi comunali	municipio, servizi assistenziali, ricreativi, culturali, servizi tecnologici, etc..
	SR = servizi religiosi	edifici di culto, assistenziali, ricreativi, culturali, alloggi annessi.
	SS = servizi socio-sanitari, anche a carattere privato	
	P = parcheggi pubblici	
	Pp = parcheggi pubblici o privati	

Indici: Zone SV – SR - SS

Df = 3,5 mc/mq.
Rc = 1/3
Ds = mt.5.00
Dc = ½ H con minimo di mt.5.00
De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
H = mt.10.00

Indici: Zone SI

Df = 2 mc/mq.
Rc = 50%
Ds = mt.5.00
Dc = ½ H con minimo di mt.5.00
De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
H = mt.10.00

Art.20
Zona V

Tale zona , le cui superfici, salvo quelle delle zone VR, sono comprese nel computo degli standards urbanistici di cui all'art.22 della Legge Regionale 51/75, riguarda le aree destinate a verde pubblico, articolate in sottozone come da simbolo specifico di destinazione nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 del P.R.G.; la destinazione specifica è indicativa e può essere modificata nell'ambito della zona V e della zona S, previa delibera di Consiglio Comunale.

VP : verde pubblico a parco o giardino, attrezzato con impianti e servizi di uso pubblico, ricreativo e culturale, nonché di parcheggi adeguati.

VS : impianti sportivi; le aree non occupate degli impianti devono essere piantumate e dotate di parcheggi adeguati.

VA : verde di arredo stradale e urbano, piantumato con manto erboso, alberature, siepi e cespugli; sono ammessi parcheggi e aree di servizio stradale.

La Tav.3.4 indica l'assetto del sistema di alberatura stradale così come suggerito dal P.R.G..

VR : aree relative a cave da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, a cura e spese delle proprietà interessate, previa predisposizione di progetto esecutivo di sistemazione (Piano Cave Provinciale); il riuso delle aree in oggetto sarà finalizzato prioritariamente ad usi di pubblica ricreazione (parchi ricreativi pubblici e privati attrezzati per il tempo libero, attività agroturistiche. Equitazione, pesca, posti di ristoro e attività alberghiere, parcheggi ed eventuali stazioni di servizio stradale) nonché ad interventi di riequilibrio ecologico (boschi, zone umide, creazione di biotopi, etc..)

Modo d'intervento: piano attuativo.

Indici: per le attività ricreative:

$D_f = 0.03.mq/mq$

$D_c = D_s = mt.10.00$

$H = 7.00 - 2$ piani fuori terra

Art.21

Zona I

Tale zona riguarda le aree destinate ad impianti sportivi privati.

Sottozona I.S.

Destinazione d'uso: uffici, magazzini, spogliatoi, palestra, casa del custode, foresteria, il tutto sarà inerente alle attività sportive.

Modo d'intervento: intervento diretto.

Indici:

$U_f = S_u/S_f = 0.30$

$R_c = 1/10$

$D_s = mt.10.00$

$D_c = \frac{1}{2} H$ minimo 5.00

$D_e = H$ del fabbricato più alto con minimo mt.10.00

$H = mt.9.00 - 3$ piani fuori terra

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentata proposta di sistemazione esterna con la previsione di cortina arbustiva a perimetro.

Allegato “A” delle N.T.A

**TABELLA RIASSUNTIVA PER LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
Zone“C1”
(confermate)**

Destinazione Urbanistica Residenziale di espansione		PL.4	PL.5	PL.6	PL.9	PL.11	PL.12
		Superficie territoriale	Mq.	14.020	8.771	16.420	15.220
Strada	Mq.	2.305	870	1.520	2.305	2.300	2.040
Verde pubblico	Mq.	1.325	900	1.500	1.200	5.935	3.294
Volumetria max	Mc.	11.500	8.500	18.900	14.000	45.000	15.600
Standards urbanistici (compreso verde pubblico)	%	26.50	26.50	26.50	26.50	26.50	26.50
Abitanti teorici	Ab.	66	47	100	93	300	104
Modalità di intervento		Ba	Ba	Ba	Ba	Ba	Bb

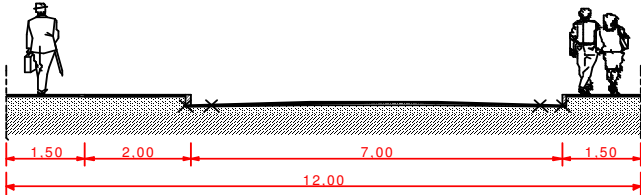
Allegato “B” delle N.T.A

**TABELLA RIASSUNTIVA PER LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
Zone “C”**

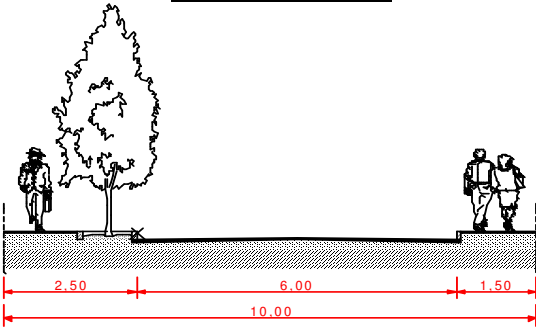
Destinazione Urbanistica Residenziale di espansione		PL.1	PL.2	PL.3	PL.7	PL.8	PL.10
		Superficie territoriale	Mq.	31.900	18.750	12.670	22.640
Strada	Mq.	1.800	1.377	1.377	5.499	916	2.305
Verde pubblico	Mq.	3.000	1.590	1.192	5.149	500	2.700
Volumetria max	Mc.	36.000	13.900	10.050	20.000	6.000	27.000
Standards urbanistici (compreso verde pubblico)	%	26.50	26.50	26.50	26.50	26.50	26.50
Abitanti teorici	Ab.	240	83	60	133	40	180
Modalità di intervento		Ba	Ba	Ba	Ba	Ba	Bb

SINOSSI STRADALI

CATEGORIA -A-



CATEGORIA -B-



CATEGORIA -C-

