



Comune di Castiglione d'Adda

Provincia di Lodi

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Aprile 2009

Gruppo di Progettazione **del Piano di Governo del Territorio per il Comune di Castiglione d'Adda**

Analisi, Progettazione Urbanistica e Coordinamento

Studio di Architettura DGGM :

Arch. Marco Garau

Arch. Dario Grazioli

Collaboratori

Arch. Alessandro Ferriani

Arch. Elisa Gabrieli

Consulenze

Analisi Socio-Economica

Istituto Policleto:

Rag. Angelo Straolzini

Dott. E. Bugatti

Aspetti Idrogeologici

Dott. Geol. Angelo Scotti

Aspetti Agronomici ed Ambientali

Dott. Agr. Giuseppe Losi

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Davide Gerevini

Indice generale :

<u>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE</u>	Pag. 01
TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	Pag. 01
Art. 1 Contenuti del piano di governo del territorio e ambito di applicazione	Pag. 01
Art. 2 Finalità delle norme	Pag. 01
TITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Pag. 02
Art. 3 Definizioni degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi	Pag. 02
TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Pag. 07
Art. 4 Suddivisione del territorio comunale in ambiti ed aree	Pag. 07
Art. 5 Strumenti di attuazione	Pag. 08
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	Pag. 10
Art. 6 Destinazioni d'uso	Pag. 10
Art. 7 Mutamenti di destinazione d'uso	Pag. 14
Art. 8 Mutamenti di destinazione d'uso con opere	Pag. 14
TITOLO V - AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI	Pag. 14
Art. 9 Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione	Pag. 14
TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Pag. 17
Art. 10 Norme particolari per le ristrutturazioni	Pag. 17
Art. 11 Norme particolari per i fabbricati accessori	Pag. 17
Art. 12 Superficie a verde filtrante	Pag. 18
Art. 13 Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	Pag. 18
Art. 14 Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali	Pag. 19
Art. 15 Norme particolari per gli insediamenti commerciali	Pag. 20
Art. 16 Norme particolari per discoteche e sale da ballo	Pag. 22
Art. 17 Norme particolari per impianti di distribuzione carburanti	Pag. 23
Art. 18 Depositi attrezzi da giardino	Pag. 23
Art. 19 Recinzioni	Pag. 24
Art. 20 Spazi aperti privati nell'ambito "N"	Pag. 24
Art. 21 Incremento di SLP nei Piani di Recupero	Pag. 25
<u>CAPO II - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</u>	Pag. 25
TITOLO I – IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Pag. 25
Art. 22 Definizione dell'ambito "N": nucleo di antica formazione	Pag. 25

Art. 23	Obiettivi delle norme per gli interventi nell'ambito "N"	Pag. 26
Art. 24	Destinazioni d'uso nell'ambito "N"	Pag. 26
Art. 25	Classificazione degli edifici nell'ambito "N"	Pag. 27
Art. 26	Norme generali per gli interventi nell'ambito "N": allegato "A" del P.d.R.	Pag. 30
Art. 27	Modalita' di intervento nell'ambito "N"	Pag. 30
Art. 28	Interventi con obbligo di piano attuativo nell'ambito "N"	Pag. 37
Art. 29	Edifici adibiti ad uso agricolo in ambito "N"	Pag. 38
TITOLO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		Pag. 38
Art. 30	Definizione degli ambiti "R": a prevalente destinazione residenziale	Pag. 38
Art. 31	Destinazioni d'uso negli ambiti "R"	Pag. 39
Art. 32	Modalita' di intervento negli ambiti "R"	Pag. 39
Art. 33	Ambito "R1": quartiere Milanin	Pag. 39
Art. 34	Ambito "R2": residenziale consolidato intensivo	Pag. 40
Art. 35	Ambito "R3": residenziale consolidato semintensivo	Pag. 41
Art. 36	Ambito "R4": residenziale per P.E.E.P. attuati	Pag. 42
Art. 37	Ambito "R5": residenziale di espansione in atto	Pag. 43
Art. 38	Ambito "R6": residenziale consolidato intensivo incluso nel Parco Naturale Adda Sud	Pag. 43
TITOLO III – AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA		Pag. 43
Art. 39	Definizione degli ambiti "P": a prevalente destinazione produttiva	Pag. 43
Art. 40	Prescrizioni generali per gli ambiti "P"	Pag. 43
Art. 41	Ambito "P1": tessuto produttivo consolidato	Pag. 44
Art. 42	Ambito "P2": tessuto produttivo di espansione in atto	Pag. 46
Art. 43	Ambito "P3": ambito per attivita' estrattive (a.t.e.)	Pag. 46
TITOLO IV – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE-ESPOSITIVA		Pag. 46
Art. 44	Definizione degli ambiti "M": a prevalente destinazione commerciale-espositiva	Pag. 46
Art. 45	Prescrizioni generali per gli ambiti "M"	Pag. 47
Art. 46	Ambito "M1": ambito commerciale-espositivo consolidato	Pag. 47
TITOLO V – AMBITI DI RICONVERSIONE E DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO		Pag. 49
Art. 47	Ambiti di riconversione residenziale	Pag. 49
Art. 48	Ambiti di completamento commerciale-artigianale	Pag. 50
<u>CAPO III - AREE AGRICOLE</u>		Pag. 51
Art. 49	Area "A": agricola produttiva	Pag. 51
<u>CAPO IV - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</u>		Pag. 55
Art. 50	Definizione delle aree di salvaguardia paesaggistica-ambientale ed ecologiche	Pag. 55
Art. 51	Area di salvaguardia paesaggistica-ambientale	Pag. 55

Art. 52	Parco naturale "ADDA SUD"	Pag. 56
Art. 53	Sito SIC IT2090010 "ADDA MORTA"	Pag. 56
Art. 54	Riserva naturale orientata "ADDA MORTA-LANCA DELLA ROTTA"	Pag. 57
Art. 55	Edifici non piu' adibiti ad uso agricolo con destinazione prevalentemente residenziale, siti in area agricola "A" e in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	Pag. 57
Art. 56	Edifici non piu' adibiti ad uso agricolo con destinazione prevalentemente produttiva e/o artigianale, siti in area agricola "a" e in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	Pag. 60
Art. 57	Edifici sottoposti a tutela ed edifici di interesse storico ambientale siti in area agricola "A" ed in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	Pag. 61
Art. 58	Interventi con obbligo di piano attuativo in area agricola "a" ed in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	Pag. 64
Art. 59	Classi di Sensibilità Paesaggistica	Pag. 65

CAPO V – CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Allegato "E" delle presenti N.t.a.

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche ed integrazioni, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., viene redatto secondo i disposti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati conoscitivi

	Relazione illustrativa
Tav. 1	Perimetro del nucleo di antica formazione stabilito per confronto tra le carte I.G.M.
Tav. 4	Classificazione degli edifici nell'ambito "N"

Elaborati prescrittivi

	Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e Allegati "A", "B", "C", "D", "E"
Tav. 2	Uso del suolo - Scala 1: 5000
Tav. 3	Uso del suolo - Scala 1: 2000
Tav. 5	Modalità di Intervento e Piani di Recupero nell'ambito "N"
Tav. 6	Classi di sensibilità paesaggistica ed unità di paesaggio
	Carta dei vincoli e delle limitazioni (vedi tav. 7 del D.d.P.)

L'apparato normativo, costituito dalle tavole grafiche prescrittive, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dai loro Allegati "A", "B", "C", "D" ed "E", si applica a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti e delle aree previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni dell'apparato normativo debbono essere osservate sia nella stesura di Piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite nelle singole zone del P.d.R., qualora non espressamente regolate dalle presenti Norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Per le parti di territorio rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle Tavole e quelle delle Norme prevalgono le indicazioni delle Norme.

TITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 3 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 - ST Superficie Territoriale: misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

2 - SF Superficie Fondiaria: misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole del P.d.R. con specifica retinatura. La superficie fondiaria del lotto è definita dalla superficie reale del lotto interessato all'edificazione, con la dimostrazione analitica ricavata dalla sovrapposizione dell'azzoneamento rispetto al rilievo topografico.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel PGT come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

In sede di rilascio di provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - SC Superficie coperta: misurata in mq, definisce la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccatto più basso, come da punto 8 (Quota 0,00 di riferimento), con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici produttivi e/o commerciali.

Gli aggetti superiori a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e a mt. 3,00 per quelli produttivi e/o commerciali vanno sempre considerati ai fini del computo della SC, delle distanze e dei distacchi.

4 - SLP Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte.

Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante (R.A.I.).

Per le destinazioni diverse dalla residenza, la SLP è comprensiva di:

- a) soppalchi
- b) tettoie non aggettanti, ovvero sostenute da pilastri, colonne o porzioni di muratura, anche se aperte su tutti i lati;
- c) tettoie aggettanti, quando sporgono dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00; in questo caso, ai fini del calcolo, si computa come SLP la parte di tettoia eccedente i 3,00 mt. di sporgenza, fatte sempre salve le distanze dai confini ed i distacchi tra edifici, che vanno calcolati a partire dal filo più esterno dell'aggetto;
- d) depositi e magazzini fuori terra;
- e) depositi e magazzini interrati, che abbiano altezza netta, misurata da pavimento a soffitto o al sottotrave, maggiore di mt. 2,70.

Sono escluse dal computo della SLP:

- a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- b) le superfici degli accessori della residenza, come ad esempio autorimesse o cantine, situati **all'interno** dalla sagoma dell'edificio che servono, purchè abbiano altezza (H), misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a mt. 2,50 e SLP non superiore al 30% di quella dell'edificio cui fanno da accessorio;
- c) le superfici degli accessori della residenza, come ad esempio autorimesse o cantine, situati **all'esterno** dalla sagoma dell'edificio che servono, ma all'interno della SF di sua pertinenza, purchè abbiano altezza (H), misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a mt. 2,50 e SLP non superiore al 30% di quella dell'edificio cui fanno da accessorio;
- d) le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati condominiali: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;
- e) i vani scala condominiali;
- f) le tettoie ed i balconi di edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 1,50;
- g) le tettoie ed i balconi di edifici non residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 3,00;
- h) i portici e le logge aperti ameno su due lati, fino ad un massimo del 25% della SLP complessiva ammessa dalle norme di ambiti e aree definite nelle tavole di Uso del Suolo del P.d.R.;
- i) i soppalchi di edifici residenziali che non abbiano H media utile superiore a mt. 2,20, misurata dal proprio pavimento al solaio ad esso soprastante;
- l) i vani tecnici degli edifici non residenziali, fino al 15% della SLP dell'edificio/i che servono.

5 - SV Superficie di vendita: misurata in mq, negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6 - SP Superficie permeabile: misurata in mq, è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento deve risultare permeabile.

Si considera superficie non permeabile:

- a) la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- b) la superficie occupata da vani tecnici, silos, impianti di stoccaggio materiali, impianti di riscaldamento e condizionamento e altri impianti a servizio di edifici a destinazione residenziale e non residenziale, quando posti al di fuori del sedime dell'edificio di cui si calcola la SC;
- c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- d) la superficie dei camminamenti esterni e delle corsie carrabili pavimentate in materiali impermeabili (ad es.: piastrelle, cemento, asfalto, pietra ecc.);
- e) le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della superficie di pavimentazione stessa.

7 - H Altezza dell' edificio: espressa in mt., è definita in via normale dalla distanza misurata in verticale a filo dei muri perimetrali a partire dalla quota 0,00 di riferimento, di cui al successivo punto 8), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto.

- a) Al fine della definizione della quota 0,00 di riferimento non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.
- b) Qualora l'ultimo solaio di copertura non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.
- c) Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oppure abbiano pendenza superiore al 30%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.
- d) Agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare è la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.
- e) Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino i mt. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.
- f) Può essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti punti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt. 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

g) Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi.

Per tali manufatti, possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste per l'area o l'ambito in cui ricadono, solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, sempre che il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia "alto" o "molto alto".

h) Si considerano interrato, e come tali da non computare ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio, le superfici dei locali il cui estradosso della soletta di copertura emerga, rispetto alla quota naturale del terreno, in misura media non superiore a mt. 1,00, solo nel caso in cui un'indagine geologica puntuale, firmata da tecnico abilitato, comprovi la presenza di falda acquifera ad una quota del sottosuolo tale da interagire con la presenza di scavi per la realizzazione del primo piano interrato. Va sempre fatto salvo il rispetto delle norme sulle distanze ed i distacchi da strade, confini e fabbricati.

8 - Quota 0,00 di riferimento: è data dalla quota naturale del terreno o dal profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito.

Il piano di riferimento di terreni in fregio a strade pubbliche è quello del marciapiede, se esistente; della mezzera della strada se non esiste il marciapiede.

In caso di strada in pendenza, il piano di riferimento si assume alla quota media del fronte strada. Tale quota va considerata per una profondità di mt. 15 da ciglio strada, oltre i 15 mt. si considera la quota naturale del terreno o il profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Se il profilo del terreno risulta a quota superiore si considera il profilo del medesimo.

9 - V Volume ; per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato ottenuto dal prodotto della superficie coperta (SC), come definita al presente art.3 punto 3), per l'altezza dell'edificio (H), come definita al presente art.3 punto 7).

Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati ed i volumi interrati che abbiano altezza interna superiore a mt. 2.70.

10 - UT Indice di Utilizzazione territoriale: è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di ST.

11 - UF Indice di Utilizzazione fondiaria: è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla SF.

12 - RC Rapporto di copertura; è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

13 - RP Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): $SP/SF-ST$, è espresso in mq/mq e determina la superficie minima permeabile da reperire in qualsiasi intervento.

14 - DS Distanza dalle strade; misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e ingombri di portici e logge) e il confine stradale.

Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, banchine ecc.

La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato.

Le distanze minime specifiche per ciascuna zona, indicate agli articoli di cui al capo II° e III° delle presenti NTA, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo.

Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Debbono altresì essere sempre rispettate le distanze previste dal Codice della Strada.

15 - DC Distanza dai confini; è la distanza in mt. misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 1,50 e ingombri di portici e logge).

Può essere espressa anche in rapporto all'altezza (H) della costruzione.

Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni interrate rispetto alla quota 0,00.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che devono comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di PGT possono essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di imporne il rispetto.

La servitù convenzionale deve concretarsi in atto pubblico prima del rilascio dell'atto autorizzativo idoneo a rendere possibile l'esecuzione dell'intervento oggetto di tale servitù.

Si applica in ogni caso l' art. 9 del D.M. 1444/68.

16 - DF Distanza tra fabbricati; è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Non vengono considerati distacchi, i rientri nello stesso corpo di fabbrica, purchè la loro profondità non superi i 3/4 della loro larghezza e non sia comunque superiore a mt. 5,00.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

Definizioni particolari

17 - Impianti tecnici; si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio o necessari a particolari processi produttivi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianto di riscaldamento, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori ecc.

18 - Utilizzazione degli indici; nella determinazione della SLP realizzabile sul lotto, deve essere detratta quella costituita da edifici già esistenti sullo stesso lotto e/o da edifici che abbiano utilizzato in tutto o in parte la capacità edificatoria del lotto con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SLP da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

19 - Disposizioni per l'ambito "N - Nucleo di antica formazione"; le disposizioni di cui ai punti 12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nell'ambito "N", come definito al successivo art. 4, quando trattasi di ristrutturazioni che non comportino variazioni dell'ingombro planivolumetrico esistente.

TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI ED AREE

Il Piano delle Regole, ai sensi dei punti a) ed e) dell'art. 10 della L.R. 12/03/2005 n.12, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Ambiti ed aree, caratterizzati dalla presenza di una destinazione d'uso prevalente, corrispondono a parti di territorio con specifiche valenze morfologiche, volumetriche, paesistiche, per le quali si danno destinazioni

d'uso, modalità di intervento e parametri edilizi ammissibili, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione del territorio comunale.

1) Ambiti del tessuto urbano consolidato (di cui al capo II° delle presenti NTA):

Ambito "N": Nucleo di antica formazione

Ambiti "R": Città a prevalente destinazione residenziale

R1 - "Quartiere Milanin"

R2 - Residenziale consolidato intensivo

R3 - Residenziale consolidato semi-intensivo

R4 - Residenziale per P.E.E.P. attuati

R5 - Residenziale di espansione in atto

R6 - Residenziale consolidato intensivo incluso nel perimetro del Parco Naturale Adda Sud

Ambiti "M": Città a prevalente destinazione commerciale-espositiva

M1- Commerciale - Espositivo consolidato

Ambiti "P": Città a prevalente destinazione produttiva

P1 - Tessuto consolidato

P2 - Tessuto di espansione in atto

P3 - Ambito per attività estrattive

Ambiti di riconversione residenziale "AR"

Ambiti di completamento commerciale-artigianale "MC"

2) Aree destinate all'agricoltura (di cui al capo III° delle presenti NTA)

A1 - Area agricola produttiva

3) Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (di cui al capo IV° delle presenti NTA)

- Area di Salvaguardia paesaggistica ed ambientale

- Parco Naturale Adda Sud

- Sito S.I.C. IT2090010 "Adda Morta"

- Riserva Naturale "Adda Morta – Lanca della Rotta"

I progetti di trasformazione su qualsiasi ambito od area del territorio comunale devono sempre rispettare le indicazioni delle tavole "Uso del suolo" e "Modalità di intervento" del Piano delle Regole.

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.d.R. per il tessuto urbano consolidato si attuano attraverso Interventi edilizi diretti, Permessi di costruire convenzionati e Piani attuativi, dove, per Interventi edilizi diretti, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- Permesso di costruire;

- Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.).

a) La trasformazione ed il completamento del tessuto consolidato, come sopra già ricordato, è possibile mediante i seguenti strumenti attuativi:

- Permesso di costruire
- Dichiarazione di Inizio Attività
- Permesso di costruire convenzionato
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei Piani attuativi si fa riferimento alle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del PGT non presentassero i Piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione può, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a **Permesso di costruire convenzionato**:

1 - **gli interventi di ristrutturazione edilizia**, in qualunque ambito od area del P.d.R. essi ricadano, quando rientrino anche in una sola delle seguenti casistiche :

- comportino il cambio di destinazione d'uso di più del 50% dell'immobile interessato all'intervento;
- rivestano carattere di pubblico interesse a giudizio dell'Amministrazione.
- abbiano le caratteristiche dimensionali, relativamente a ciascuna destinazione d'uso, di cui al successivo punto 2.

2 - **gli interventi di Nuova costruzione**, anche effettuati per stralci di un progetto unitario, quando abbiano le seguenti caratteristiche dimensionali, derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del PGT:

- SLP residenziale di progetto da mq. 450 a mq. 1125
- SLP produttiva di progetto da mq. 1.250 a mq. 2.500
- SLP commerciale - espositiva di progetto da mq. 500 a mq. 1.250

3 - **gli interventi edilizi di Nuova costruzione in Ambiti di Riconversione Residenziale e in Ambiti di Completamento Commerciale-Artigianale**, cartografati nella tavola di "Uso del suolo" del P.d.R. e identificati alle schede di cui all'Allegato "B" delle presenti NTA

d) E' condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 , la cessione o, a discrezione dell'Amministrazione comunale la monetizzazione, delle quote di standard pubblico fissate dalle NTA del Piano dei Servizi.

e) Sono soggetti a **Piano attuativo**, anche se non espressamente indicati nelle tavole del P.d.R., gli interventi, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso e qualsiasi sia l'ambito o l'area del P.d.R. in cui

ricadano, che superino le SLP indicate al precedente punto 2, come pure gli interventi ricadenti nell'ambito "N".

f) Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai precedenti punti c) ed f), sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT

g) La possibilità di variazione dei Piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005 n.12.

h) I Piani attuativi vanno sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

i) In sede di Piano di Attuativo o di Titolo Abilitativo Convenzionato, in relazione alla realizzazione di opere di pubblico interesse non ricomprese nelle cessioni e dotazioni minime di aree standard specificate nelle NTA del Piano dei Servizi, nonché in relazione alla cessione di immobili o parti di immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, l'Amministrazione può applicare procedure di compensazione e/o incentivazione volumetrica a favore dei compartisti. Tali volumetrie possono essere reperite anche in altre aree e/o ambiti edificabili ricompresi nel territorio comunale, derogando dagli indici e dai parametri edilizi previsti dalle presenti NTA e dal Documento di Piano per tali ambiti.

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle loro trasformazioni sono regolate dai successivi articoli.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e dei tipi edilizi individuati.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera "**principale**" la destinazione d'uso qualificante, "**complementare**", "**accessoria**" o "**compatibile**" la destinazione d'uso che integra quella principale o che si inserisce nella zona

senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente non sostenibili.

Per destinazione “**esistente**” s'intende quella a cui sono adibiti, alla data di adozione del PGT, complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree già determinate.

Al fine di stabilire con esattezza la destinazione d'uso “esistente”, si fa riferimento:

a) Per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione, alle **classificazioni catastali in atto prima della adozione del PGT**;

b) Per gli edifici costruiti con concessione edilizia e/o permesso di costruire e/o altro atto autorizzativo **vale la destinazione d'uso** indicata negli stessi atti autorizzativi suddetti.

Le destinazioni d'uso “principali” degli edifici sono così classificate:

1) Residenziale : consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitare.

2) Artigianato di servizio alla residenza: comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di SLP.

Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente art. 7;

b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella specifica destinazione “Artigianato di servizio alla residenza” le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici;

laboratori di informatica, TV e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

3) Commerciale:

3a) esercizi di vicinato : esercizi aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq;

3b) medie strutture di vendita : esercizi aventi superficie di vendita compresa fra 151 mq e 1.500 mq;

3c) grandi strutture di vendita : esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;

3d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

3e) attività di ristorazione, bar;

3f) centri di telefonia in sede fissa

4) Produttiva:

4a) unità produttive industriali, come da sezioni A (agricoltura, caccia e silvicoltura) – B (pesca, piscicoltura e servizi connessi) – C (estrazione di minerali) – D (attività manifatturiere) – E (produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua) – F (costruzioni) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007;

4b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi, come da sezioni A-B-C-D-E-F della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007;

4c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

4e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq. 400 di SLP.

5) Di autotrasporto: attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6) Terziaria: uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) Ricettiva - alberghiera: Alberghi, Alberghi residenziali, Motel, Residence, Case per ferie, Villaggio turistico, Campeggio, Residenza turistica.

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

- 8a) Associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;**
- 8b) Poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;**
- 8c) Centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;**
- 8d) Scuole private;**
- 8e) Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;**
- 8f) Attività scientifiche di ricerca;**
- 8g) Attività sportive e ricreative;**
- 8h) Centri oratoriali;**
- 8i) Culto religioso**

9) Di spettacolo:

- 9a) Teatro;**
- 9b) Cinema;**
- 9c) Ludico-ricreative**

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- 10a) Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;**
- 10b) Asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;**
- 10c) Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;**
- 10d) Attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;**
- 10e) Attività sportive e ricreative;**
- 10f) Fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.**

11) Servizi tecnologici: centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12) Attività agricola:

- 12a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;**
- 12b) attività agrituristica;**
- 12c) attività florovivaistica;**
- 12d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli**

13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

ART. 7 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie di trasformazione sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto indicato nelle NTA del Piano dei Servizi.

TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

ART. 9 – FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

1- Infrastrutture della viabilità

2- Cimiteri

3- Pozzi

4- Reticolo idrico minore

5- Elettrodotti

6- Impianti di depurazione acque

7- Metanodotto

8- Parco Naturale "Adda Sud", Riserva Naturale "Adda Morta-Lanca della Rotta" e S.I.C. IT2090010 "Adda Morta"

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, devono essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

Qualora tali fasce di rispetto interessassero ambiti edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali ambiti, in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate, possono essere oggetto solo di interventi di **manutenzione ordinaria** e **manutenzione straordinaria**, senza incremento di SLP, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatti salvi i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili;
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal PGT;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

1 – Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del PGT devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Statali e Provinciali: mt. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.d.R. per i singoli ambiti ed aree del territorio comunale, come definite al precedente art. 4, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2 – Cimiteri

Sono le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle costituenti la fascia di rispetto degli stessi cimiteri destinate all'ampliamento delle loro strutture ed a quello delle attrezzature complementari, nonché alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3 – Pozzi

Si rimanda al Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

4 – Reticolo idrico minore

Si rimanda al Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

5 – Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza

prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

6 – Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

a) Nuovi impianti

Per Nuovi impianti si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di Nuovi impianti deve essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto.

L'ampiezza di tale fascia è di 100 mt. misurati dal perimetro del lotto occupato dall' impianto e dalle relative pertinenze.

Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol, bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di Nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione può essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza, tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi della distanza, secondo quanto dettagliato nel caso di Impianti esistenti (punto seguente).

b) Impianti esistenti

Per Impianti esistenti si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Anche in corrispondenza degli Impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità, individuata con le modalità di cui al punto precedente.

Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti o previsti può essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi deve essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggio in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori.

Le indagini devono essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica.

Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

7- Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

8 - Parco Naturale "Adda Sud", Riserva Naturale "Adda Morta-Lanca della Rotta" e S.I.C. IT2090010 "Adda Morta"

Nelle porzioni di territorio comunale ricomprese all'interno del perimetro di:

- a) Parco Naturale "Adda Sud", di cui al successivo art. 49;
- b) S.I.C. IT2090010 "Adda Morta", di cui al successivo art. 50;
- c) Riserva Naturale "Adda Morta-Lanca della Rotta", di cui al successivo art. 51;

valgono le prescrizioni e i disposti specificati nei succitati articoli delle presenti NTA

TITOLO VI° – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 10 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme per l'ambito "N", la ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa con la seguente disciplina:

- a) la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di ciascun ambito od area del Piano delle Regole;
- b) è possibile la "ricomposizione" della SLP esistente, fermo restando che la SLP interrata e/o seminterrata può essere ricomposta solo in edifici egualmente interrati e/o seminterrati.
- c) la trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, può avvenire solo attraverso Piano attuativo.

ART. 11 - NORME PARTICOLARI PER I FABBRICATI ACCESSORI

a) Si definiscono "Accessori" quei fabbricati di modeste dimensioni che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, autorimesse, cantine, lavanderie, portici o tettoie per ricovero attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

b) Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

- c)** I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere altezza massima media interna, misurata in verticale tra pavimento e intradosso del soffitto, pari a mt. 2,50.
- d)** La loro destinazione d'uso può essere modificata solo con rilascio di adeguato titolo abilitativo da parte del Comune, quando consentito dalle norme di ambiti od aree in cui ricadono e dal Regolamento Edilizio.
- e)** Gli accessori con estradosso della soletta di copertura emergente in misura media non superiore a mt. 1,20 rispetto alla quota naturale del terreno, edificati per ovviare a problemi generati dalla presenza certificata di falda acquifera "alta", sono assentibili se nel rispetto dei disposti del D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 e purchè non coprano più del 10% dell'area libera dell'edificio di cui sono pertinenza.
- f)** È permessa l'edificazione fuori terra di accessori a servizio di edifici a destinazione residenziale, produttiva o commerciale, anche se staccati dal perimetro dell'edificio principale, purchè abbiano altezza massima, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, non superiore a mt 2,50 e ferme restando le distanze dal confine come previste dal Codice Civile e la distanza tra pareti antistanti finestrate come da D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444. La SLP di questi accessori fuori terra deve essere sommata alla SLP dell'edificio di cui sono pertinenza e l'intervento deve rispettare nella totalità i parametri di UF, RC ed RP della zona in cui ricade.

ART. 12 - SUPERFICIE A VERDE FILTRANTE

Negli ambiti "R", nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, deve essere riservata a verde filtrante una percentuale non inferiore al **30%** della SF, o nel caso di Piano attuativo della ST.

Negli ambiti "P", nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di impianti tecnici e di interrati esterni alla proiezione degli edifici, deve essere riservata a verde filtrante una percentuale non inferiore al **15%** della SF, o nel caso di Piano attuativo della ST.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra della stessa con riporti di terra e nuova vegetazione.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 20. misurato ad un metro da terra), devono essere conservate e tutelate. Il Comune può comunque, a suo giudizio, autorizzarne l'abbattimento e la sostituzione con essenze identiche o analoghe anche in posizione differente.

Questa disposizione non si applica nelle aree agricole definite al precedente art. 4.

ART. 13 - INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di ciascun ambito od area del P.d.R. prevedano l'uso di

impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili o l'impiego di fonti di energia alternative, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, la capacità edificatoria prevista può essere aumentata fino al 10% del totale della SLP consentita, in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto.

Gli impianti e le relative opere possono essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, le distanze ed i distacchi da confini, strade e fabbricati.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente deve depositare apposita documentazione, a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge.

Tale documentazione deve dimostrare la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento).

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvede a regolamentare l'autorizzazione all'incremento, che va comunque rapportato alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento viene considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale, sanzionabile in base alle leggi vigenti.

Per gli edifici di Classe 1, Classe 2, come definiti nei successivi articoli 25.1 e 25.2, non è consentita la posa in opera di rivestimenti o contropareti isolanti sulle facciate esterne. Tale divieto si applica anche agli edifici di Classe 3, di cui all'articolo 25.3, che presentino prospetti con caratteri originari in mattoni o in pietra faccia a vista.

ART. 14 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI

In tutti gli ambiti e le aree del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni di proprietà deve rispettare i percorsi pedonali esistenti; il tracciato di detti percorsi, di norma immodificabile, può essere variato solo in caso di motivate ed improrogabili necessità, previa autorizzazione comunale ed accordo con i proprietari e i titolari all'uso.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

I percorsi pedonali vanno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi.

La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 salvo casi di comprovata necessità o pari all'esistente.

L'area occupata dai percorsi pedonali può essere computata ai fini della SLP realizzabile, purché

sia area indicata come edificabile, mentre non può essere computata ai fini del calcolo della distanza dalle strade e/o dai confini.

Gli accessi ai fondi agricoli, nonché quelli diretti ai fiumi Muzza ed Adda devono rimanere aperti.

La percorribilità veicolare è vietata, salvo che per i mezzi agricoli, di servizio e per i residenti o gli addetti ai fondi.

Ove nelle tavole dell'uso del suolo del P.d.R. siano indicati percorsi pedonali, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, vanno realizzati e ciò anche a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In considerazione del fatto che i percorsi in area agricola costituiscono un insieme di elementi riconoscibili che connota il territorio comunale, gli stessi vanno conservati senza che vengano apportate modifiche al tracciato, alle superfici sterrate, pedonali e/o carrabili, alla sezione stradale.

Gli eventuali muri in pietra e mattoni esistenti, sia che delimitino strade che proprietà, essendo manufatti di rilevanza ambientale, non possono essere abbattuti, ma devono essere conservati ed eventualmente consolidati.

E' ammessa in detti muri la formazione di aperture, di larghezza massima pari a mt. 3,00 per eventuali passi carrai e pedonali, solo per necessità improrogabili e dietro dimostrazione che l'accesso carraio richiesto non possa essere aperto in altra parte del confine di proprietà che non comporti modifica alle murature in pietra e mattoni esistenti.

ART. 15 - NORME PARTICOLARI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, terziari, di attrezzature per servizi e per il tempo libero, **sono ammessi solo previo studio che definisca:**

- 1)** Gli spazi da adibire a percorsi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.
- 2)** Gli spazi da adibire a prato e/o a prato alberato attrezzati o meno per il gioco e le aree verdi in fregio alle sedi stradali.
- 3)** I percorsi di collegamento pedonali e ciclabili, alberati o meno, con le aree per attrezzature e servizi pubblici, sia esistenti nelle porzioni di tessuto limitrofe all'intervento, che previsti all'interno od in prossimità dello stesso.
- 4)** Il corretto dimensionamento della viabilità principale e le connessioni con la rete stradale esistente, nonché la posizione degli accessi carrai e dei parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dimensionandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali.
- 5)** L'impegno a destinare all'uso pubblico le aree per percorsi pedonali, a verde attrezzato e/o a parcheggio, nel rispetto delle quantità minime previste dalle NTA del Piano Servizi.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dalla normativa nazionale vigente (D.Lgs. 3.1.3.1998 n. 114) e richiamate dal precedente art. 6 delle presenti norme.

Sia nel caso di Nuova costruzione, che di Ristrutturazione edilizia di esercizio commerciale o di cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali, deve essere reperita una dotazione minima di aree standard secondo quanto specificato nelle NTA del Piano dei Servizi.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita, (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.Lgs. 114/98.

Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

a) nell'ambito "N" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare.

Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 300 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi.

Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne nel caso di esercizi già con dimensione superiore.

b) negli ambiti "R", con esclusione dell'ambito "R1", i nuovi esercizi di vicinato non possono avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superiori a mq. 150 di area di vendita.

Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500. Fanno eccezione alle norme di cui ai due commi precedenti, i locali nei quali, alla data di adozione del PGT, siano già autorizzati esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, per i quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e l'eventuale cambio di destinazione d'uso della stessa previo reperimento delle relative aree standard.

c) nell'ambito "R5", valgono le prescrizioni contenute nelle convenzioni stipulate.

d) negli ambiti "P" ed "M", dove ammessi, i nuovi esercizi commerciali non possono comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita).

Le medie strutture di vendita eventualmente già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.

Tali esercizi possono inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista dalla tipologia media struttura di vendita (mq. 1.500).

ART. 16 - NORME PARTICOLARI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, le sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse negli ambiti a prevalente destinazione residenziale "R", sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.

Possono essere ammesse, anche in ambiti "R", solo nel caso in cui:

- siano di modeste dimensioni - cioè con una SU non superiore a mq. 100,00, esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui SU non deve essere superiore a mq. 50,00;
- si trovino in aree limitrofe a parcheggi pubblici indicati come standard nel Piano dei Servizi.
- siano dotate della superficie per parcheggio stabilita dalle NTA del Piano dei Servizi.

In ogni caso, le discoteche, le sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche piano bar, club privati ecc.) devono essere sempre dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti.

In merito agli aspetti acustici, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "*Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi*" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico

competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 17 – NORME PARTICOLARI PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

La costruzione di nuovi Impianti per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree poste in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi Impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in aree standard o nell'ambito "N".

In dette aree ed ambiti non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi, in via precaria, nuovi Impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

RC: massimo 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline;

H: massimo mt. 5,00;

UF: 0,03 mq/mq;

DC: minima mt. 5,00;

Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00.

L'Amministrazione Comunale può richiedere distanze minime, comunque non inferiori a mt. 200, tra Impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli Impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi Impianti di distribuzione carburanti nel Nucleo di antica formazione "N" e nelle strade residenziali di quartiere degli ambiti "R".

Le autorizzazioni all'installazione di Impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

ART. 18 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di mq. 5,00 di SC e con H

massima interna pari a 2,20 mt., anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3. Tali manufatti sono soggetti ad autorizzazione edilizia e devono integrarsi esteticamente con l'edificio principale per quanto attiene ai materiali da costruzione ed alla forma architettonica.

ART. 19 – RECINZIONI

La costruzione di recinzioni può venir concessa previa istanza di Permesso di costruire o D.I.A. Negli ambiti residenziali "R", produttivi "P" e commerciali-espositivi "M", le recinzioni possono essere realizzate in muro pieno per un'altezza di mt. 1.00 e soprastante cancellata o rete metallica rigida fino ad un'altezza massima di complessivi mt. 2.00.

Nell'ambito "P" le separazioni tra i lotti possono altresì essere realizzate anche con muro pieno fino ad un'altezza massima di mt. 2.00, oltre la profondità di m. 10.00 dalle strade pubbliche.

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono vietate le recinzioni; sono ammesse barriere non più alte di mt. 1.50, con il rispetto dei sentieri esistenti.

Nell'area agricola, "A", sono ammesse recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti destinati all'abitazione, realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque, con altezza massima di mt. 2,00 anche del tipo cieche.

Le altre recinzioni, come, a titolo esemplificativo, quelle dei fondi o dell'azienda agricola, devono essere realizzate con rete metallica o con muro non più alto di 20 cm con soprastante rete metallica per un'altezza massima complessiva di mt. 2.00.

ART. 20 - SPAZI APERTI PRIVATI NELL'AMBITO "N"

Negli spazi aperti privati inclusi all'interno del perimetro dell'ambito "N - Nucleo di antica formazione", sono sempre vietati:

- a)** l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (diametro maggiore a cm. 20 misurato a mt. 1,00 da terra) esistenti;
- b)** l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate con qualsiasi costruzione, salvo il caso di Piani di Recupero;
- c)** la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale e piantumate.

E' ammessa la formazione di piscine scoperte con la salvaguardia delle alberature esistenti, previa presentazione di un progetto dettagliato che indichi forma e natura delle sistemazioni a terra.

ART. 21 - INCREMENTO DI SLP NEI PIANI DI RECUPERO

Per favorire il recupero di determinati tipi edilizi (ad esempio: fienili, edifici ad aula unica, opifici...) legati alla tradizione rurale del luogo, attraverso un riuso architettonicamente rispettoso dei carat-

teri tipo-morfologici ma al contempo adeguato alle necessità abitative odierne, **è possibile, per gli edifici ricompresi in Piani di Recupero, beneficiare di un incremento di SLP nei seguenti termini :**

a) per gli edifici, o parte di essi, che presentano un'altezza del vano interno, o dei vani interni, tale da rendere possibile l'inserimento di uno o più piani abitabili, è possibile ricavare nuovi orizzontamenti per una SLP massima aggiuntiva pari al 50% della SLP esistente, compatibilmente alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento previste dalle presenti NTA;

Per piano abitabile si intende un vano che, anche se suddiviso in parti attraverso la costruzione di tramezze, risponda ai requisiti minimi disposti dal Regolamento di Igiene Tipo della Provincia di Lodi.

b) non sono concesse modifiche delle quote di imposta di colmo e gronda esistenti, nonché della sagoma tridimensionale e volumetrica dell'edificio.

Fatte salve le prescrizioni maggiormente restrittive per i beni sottoposti a Tutela secondo il D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e secondo ex lege 1089/1939, la presente norma si applica a tutti gli edifici ricompresi nei Piani di Recupero, nel rispetto dei criteri e delle modalità di intervento specificate agli art.li 26-27 e 54.

La SLP ottenuta con l'applicazione della presente norma è soggetta a cessione di aree standard come definito nel Piano dei Servizi, nonché al versamento di oneri e contributi previsti ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

CAPO II - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I - IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 22 - DEFINIZIONE DELL'AMBITO "N": NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 2 della L.R. 12/3/2005 n.12, identifica il Nucleo di antica formazione, e lo perimetra con apposito simbolo grafico nominandolo con la sigla "N", a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'I.G.M. del 1889 e delle carte I.G.M. ad essa successive, sino alla data del 1971. Tali carte danno la misura di quali parti del tessuto urbano abbiano, ad oggi, mantenuto pressochè inalterati i rapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.

Il perimetro dell'ambito "N", individua una parte di città interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che riveste interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di

abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro dell'ambito "N" comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno del perimetro dell'ambito "N" il P.d.R. fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun edificio una Modalità di intervento, desunta dall'analisi del tessuto storico, come riportata nel Quadro Conoscitivo per lo sviluppo urbano del Documento di Piano.

ART. 23 - OBIETTIVI DELLE NORME PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO "N"

Le norme per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito "N" hanno come obiettivi:

- favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipomorfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
- tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del nucleo di antica formazione (proprietari residenti o affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- valorizzare i percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento del nucleo di antica formazione;
- incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO NELL'AMBITO "N"

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urba-

no, con riferimento al precedente art. 6, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (nel rispetto dell'art. 15 delle presenti NTA)

3a)

3b)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale;

10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici, qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con il loro impianto architettonico.

Per tutti i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale dell'ambito "N", le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza ed al terziario, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SLP dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di SLP, fatte salve le attività esistenti all'adozione del PGT, anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza devono dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

ART. 25 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO "N"

L'analisi del tessuto urbano, riportata nel Quadro Cognitivo del Documento di Piano, ha permesso di suddividere il patrimonio di edifici all'interno del perimetro dell'ambito "N" - in quattro Classi, riportate nella specifica tavola grafica del Piano delle Regole, di cui all' art. 1.

Per ciascuna Classe, in base ai caratteri morfologici, strutturali e di finitura, vengono di seguito assegnate le Modalità di Intervento ammissibili, come da art. 27 delle presenti NTA

25. 1 - CLASSE 1

Sono gli edifici e i beni, di cui all'elenco di seguito riportato, **soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) - per i quali è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della com-**

petente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di Restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Il P.T.C.P. della Provincia di Lodi, nell'Allegato E, elenca il Repertorio dei beni storico - architettonici dei comuni dell'intera Provincia. Il seguente elenco riporta i beni sottoposti a tutela nel Comune di Castiglione d'Adda.

Elenco degli edifici (vedi Documento di Piano, Quadro Conoscitivo) :

	<i>bene</i>	<i>tipologia</i>	<i>rilevanza</i>
1	Chiesa Parrocchiale B.V. Maria	architettura religiosa	sovralocale
2	Chiesa S.S. Annunciata	architettura religiosa	sovralocale
3	Chiesa dell'Incoronata	architettura religiosa	sovralocale
4	Chiesa di S. Bernardino	architettura religiosa	sovralocale
5	Antico camposanto (resti)	architettura religiosa	sovralocale
6	Cimitero	architettura religiosa	locale
7	Castello Pallavicini Serbelloni	architettura fortificata	sovralocale
8	Palazzo Busca	architettura civile/residenziale	locale
9	Ex Convento Orsoline	architettura religiosa	locale
10	Ex Convento Cappuccine	architettura religiosa	locale
11	Palazzo Novasconi	architettura civile/residenziale	locale
12	Ex Municipio	architettura sociale	locale
13	Villino	architettura civile/residenziale	locale
14	Edilizia Civile in via Cavour	architettura civile/residenziale	locale
15	Edilizia Civile in via Garibaldi 42	architettura civile/residenziale	locale
16	Cascina Castello	architettura spontanea/rurale-minore	locale
17	Cascina S. Bernardino	architettura spontanea/rurale-minore	locale
18	Cascina Bosco Griffini	architettura spontanea/rurale-minore	locale
19	Cascina Vinzaschina	architettura spontanea/rurale-minore	locale
20	Cascina Grande	architettura spontanea/rurale-minore	locale
21	Cascina Barattera	architettura spontanea/rurale-minore	locale
22	Mulino della Muzza	architettura spontanea/rurale-minore	locale
23	Banca Popolare di Lodi	architettura sociale	locale
24	Edilizia Civile in via Cavour	architettura civile/residenziale	locale
25	Edilizia Civile in via Garibaldi	architettura civile/residenziale	locale

25. 2 - CLASSE 2

Sono gli edifici che presentano, integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato

della "cultura materiale" con cui è stato edificato il centro antico di Castiglione d'Adda e vengono definiti **Edifici con caratteri originari**.

Si tratta, nello specifico, di:

caratteri strutturali (murature portanti miste in pietra e/o mattoni, pilastri in pietra e/o mattoni pieni, solai e coperture con orditura portante in legno, volte in pietra e/o mattoni...),

caratteri morfologici (sviluppo prevalente su due o tre piani fuori terra, tetti a due falde inclinate, portico/i affacciato sul lato interno della corte o dell'isolato di pertinenza, corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto...),

caratteri distributivi (corpo scala interno all'edificio o posto al di sotto del porticato, ingresso all'edificio sia dalla strada (attraverso androni) che dalla corte di pertinenza (attraverso portali)...) e

caratteri formali (muri intonacati o con paramento di pietre, coperture in coppi o tegole, sporti di gronda pressochè assenti sui lati "corti" dell'edificio, con travetti in legno a vista o intonacati su struttura in "arelle" sui lati "lunghi", finestre con sviluppo verticale e forma rettangolare, con banchina in pietra di forte spessore, modanature in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, balconi con mensole in pietra e soletta costituita da lastra in pietra...).

Gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili i caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, divengono una sorta di "cartine al tornasole" a partire dalle quali è possibile stimare quali edifici abbiano subito trasformazioni strutturali-morfologiche e delle finiture nel rispetto od in contrasto con i caratteri originari stessi.

25. 3 - CLASSE 3

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito **trasformazioni strutturali-morfologiche nel rispetto dei caratteri originari**.

Tra gli edifici con trasformazioni strutturali e morfologiche congruenti e nel rispetto dei caratteri originari rientrano sia quelli che hanno subito interventi "mimetici", dove per mimetico si intende un intervento che grazie all'uso di materiali e tecniche tradizionali ha portato alla costruzione di una "copia" di un edificio "originario", sia quelli che, a partire da un'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, li hanno reinterpretati in chiave contemporanea ed utilizzando una sintassi "allusiva" hanno portato alla costruzione di edifici analoghi a quelli con caratteri originari.

25. 4 - CLASSE 4

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito **trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari**.

Sono trasformazioni strutturali e/o morfologiche in contrasto con i caratteri originari:

- a) i tamponamenti in muratura, in tutto o in parte cospicua, dei porticati;
- b) la costruzione di solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati rurali;
- c) la costruzione di balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia "faccia a vista" che intonacato;

- d) la costruzione di pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale;
- e) la messa in opera di tetti piani;
- f) la messa in opera di strutture orizzontali per solai e coperture in latero-cemento e/o cemento armato;
- g) la sostituzione di pilastri portanti in pietra con pilastri in ferro o cemento armato, "faccia a vista" o intonacato;
- h) la sostituzione di travi portanti in legno con travi in cemento armato;
- i) la costruzione di sporti di gronda in cemento armato "faccia a vista" o intonacato;
- l) l'apertura di vani finestra di dimensioni tali da alterare la sintassi di vuoti e pieni tipica degli edifici originari;
- m) la chiusura di portoni di accesso alle corti interne attraverso tamponamenti in muratura;
- n) la costruzione di scale in c.a. "faccia a vista" o intonacato, all'interno dei portici.

ART. 26 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO "N": ALLEGATO "A" DEL P.d.R.

All'interno dell'ambito "N" sono vietate le nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per quelle su aree sottoposte a Piano Attuativo o destinate nelle tavole del Piano dei Servizi ad Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio, come individuato nella tavola "Modalità di Intervento" del P.d.R. .

L' Allegato "A" del P.d.R. contiene norme che precisano ed integrano le prescrizioni contenute nel successivo art. 27 ed è suddiviso in tre capitoli.

Il primo contiene regole per gli interventi sugli edifici di Classe 1, Classe 2 e Classe 3, il secondo detta prescrizioni relative agli interventi su edifici di Classe 4 e di Classe 5, il terzo norma gli interventi sugli Accessori.

ART. 27 - MODALITÀ DI INTERVENTO NELL'AMBITO "N"

Nella definizione di ciascuna delle modalità di intervento consentite nell'ambito "N", si recepiscono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/3/2005 n.12, integrate dalle seguenti precisazioni, dedotte dai risultati ottenuti dall'analisi dello stato di fatto del tessuto edilizio del centro antico e più precisamente dall'analisi dello "Stato di conservazione dei caratteri tipo-morfologici originari" degli edifici.

Le seguenti precisazioni sono tese al recupero ed alla salvaguardia degli aspetti architettonici, ambientali e paesistici del nucleo di antica formazione, nonché all'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti nel rispetto della memoria storica.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si rimanda alla relativa tavola grafica, di cui all' art.1 delle presenti NTA

27. 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla modalità di intervento “Restauro e risanamento conservativo” sono sottoposti gli edifici di “Classe 1” e “Classe 2”, come definiti dal precedente art. 25, ai paragrafi 1 e 2.

1 - Procedure di intervento generali per il Restauro

Gli interventi di Restauro devono perseguire la conservazione e la tutela dell'edificio nello stato in cui è oggi pervenuto, attraverso opere di consolidamento che non comportino né la sostituzione degli elementi portanti, sia verticali che orizzontali, né quella degli elementi divisorii interni e decorativi presenti.

Gli interventi di Restauro non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, modificazioni del suo principio strutturale, della configurazione distributiva e della composizione architettonica delle facciate, con ciò intendendo il divieto di aprire nuove finestre, siano esse vedute che luci.

Vanno conservati e ripristinati anche gli elementi architettonici, strutturali e di finitura che, pur se di provenienza incerta o non direttamente congruenti con il carattere dominante dell'edificio, sono dotati di particolare valore storico ed artistico.

Solo in casi di comprovata instabilità o di reale impossibilità di consolidare le parti portanti, non portanti e decorative, nonché nei casi in cui tali parti risultino palesemente in contrasto con i caratteri strutturali, morfologici e di finitura storici rinvenibili nell'edificio o in edifici analoghi, ne viene consentita la sostituzione al fine di restituire all'edificio il suo carattere originario.

Le parti sostituite, se ricostruite, devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive identiche o analoghe a quelle storiche rinvenibili nell'edificio o in edifici simili a quello oggetto di intervento. I criteri di intervento propri del Restauro vanno estesi anche agli spazi aperti di pertinenza degli edifici (ad esempio. corti, cortili, orti, giardini, ecc.).

2 - Procedure di intervento generali per il Risanamento conservativo

Gli interventi di Risanamento Conservativo devono perseguire la conservazione dell'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti, pilastri, colonne, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **consolidamento** devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'or-

ganismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per **rinnovo** devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Tutti gli interventi di Risanamento conservativo devono rispettare l'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche apportate, sia costantemente leggibile.

Tali interventi possono anche comportare la modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, solo nei casi di provata necessità e quando non riguardi volte esistenti o soffitti decorati, con il solo spostamento della/e quota/e dell'ultimo orizzontamento piano per rendere possibile il raggiungimento dell'altezza media ponderale necessaria al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, sempre che questo intervento non comporti alcuna modifica delle finestre sottostanti.

Le strutture orizzontali possono essere sostituite con elementi di forma, natura e tecnologia anche diversa da quella originaria purché congruenti con il carattere dell'edificio;

b) la demolizione delle pareti non portanti;

c) la possibilità di ricavare, nelle pareti portanti, aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

d) il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti;

e) il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

f) l'apertura di finestre prospettanti su spazi interni privati, limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante: le nuove aperture devono uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle già presenti nell'impaginato compositivo del prospetto/i interessato/i all'intervento;

g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, se strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, purché non alterino strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

h) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;

i) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi "rustici" (intesi come corpi annessi agli edifici originariamente occupati da destinazioni agricole e che morfologicamente risultino parte integrante dell'edificio) in disuso o ancora destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purchè la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 23. Non sono rustici gli edifici accessori con caratteri palesemente provvisorio.

l) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

m) l'aumento delle unità immobiliari, senza che ciò stravolga il principio distributivo originario;

n) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo-illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti e solo nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

2.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) alterazioni alla sagoma tridimensionale dell'edificio;

b) variazioni del principio distributivo interno;

c) apertura di nuove luci o vedute sulle facciate prospettanti su spazi pubblici;

d) costruzione di solai in latero - cemento;

e) demolizione totale di pareti portanti;

f) aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio;

g) tamponamento delle aperture storiche esistenti;

h) Il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

Per gli edifici di "Classe 1" e "Classe 2" sono sempre consentiti anche interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria.

Tali interventi vanno comunque sempre eseguiti nel rispetto delle "Procedure di intervento generali", di cui ai punti 1 e 2, proprie del Restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo.

27. 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Alla modalità di intervento "Manutenzione Straordinaria" sono sottoposti gli edifici di "Classe 3", come definiti dal precedente art. 24, paragrafo 3.

1 - Procedure di intervento generali per la Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria si attuano mediante opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una

singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Per **consolidamento** devono intendersi quegli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per **rinnovo** devono intendersi gli interventi di sostituzione di elementi della costruzione con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere originario dell'edificio, nonché l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguite prevalentemente all'interno degli edifici e senza alcuna variazione della sagoma planivolumetrica degli stessi, con l'uso di materiali, forme e proporzioni in grado di stabilire un rapporto di analogia con gli edifici dotati di caratteri originari, reinterprestando i metodi costruttivi tradizionali anche attraverso l'utilizzo di materiali e soluzioni tecniche contemporanee.

Al contempo, gli interventi devono il più possibile perseguire la conservazione ed il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

Inoltre, ogni intervento di Manutenzione Straordinaria, quando riguardi l'intero edificio o una porzione di edificio da cielo a terra, con esclusione quindi degli interventi su singole unità immobiliari, deve essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione vanno eliminati tutti gli elementi identificabili come trasformazioni strutturali - morfologiche e delle finiture in contrasto con i caratteri originari.

Gli elementi demoliti possono essere ricostruiti sia con tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona che nell'ottica di una "ricostruzione critica", anche utilizzando soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di rigore e di pulizia formale.

1.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento della/e quota/e degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari.

Le strutture orizzontali demolite possono esser ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;

b) la demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

c) il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti;

d) il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

e) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici: le nuove aperture dovranno essere analoghe per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle presenti negli edifici con caratteri originari;

f) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purchè non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.).

Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

g) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario.

In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza o riportare alla luce, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;

h) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi "rustici", in disuso o ancora destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purchè la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 23;

i) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

l) l'aumento delle unità immobiliari;

m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo-illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) alterazioni alla sagoma tridimensionale dell'edificio;

b) costruzione di solai in latero - cemento;

c) aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio esistente;

d) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

Per gli edifici di "Classe 3" sono sempre consentiti anche interventi di Manutenzione Ordinaria e Restauro e risanamento conservativo.

27. 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Alla modalità di intervento "Ristrutturazione edilizia" sono sottoposti gli edifici di "Classe 4", come definiti dal precedente art. 25, paragrafo 4.

1 - Procedure di intervento generali per la Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della SLP e della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguite sia all'interno che all'esterno degli edifici, con possibili variazioni della sagoma planivolumetrica ma senza alcun incremento del quantitativo volumetrico esistente.

La riqualificazione degli edifici può avvenire sia con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, che utilizzando soluzioni costruttive contemporanee, purchè improntate a principi di rigore e pulizia formale.

Ogni intervento, in ogni caso, attraverso la propria sintassi architettonica e strutturale, deve instaurare un rapporto dialettico e non di contrapposizione con gli edifici dotati di caratteri originari, al fine di dar luogo ad una "ricostruzione critica" del tessuto edilizio del centro antico.

In un'ottica generale di conservazione della memoria storica, anche gli interventi di cui al presente articolo devono comunque perseguire ogni volta sia possibile la conservazione ed il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

1.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento della/e quota/e degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari.

Le strutture orizzontali demolite devono esser preferibilmente ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;

b) la demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

c) il consolidamento e il rinnovo ed il ridisegno delle coperture;

d) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici;

e) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purchè non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

f) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, preferibilmente con vetrate trasparenti montate su

serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, ma anche con tamponamenti in muratura intonacata o altri materiali;

g) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi in disuso o destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purchè la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all' art. 24;

h) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle eventuali strutture esistenti conservate, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

i) la costruzione di balconi con ringhiere non cieche a disegno semplice o in vetro di sicurezza

l) l'aumento delle unità immobiliari;

m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereoilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

Nel caso di Demolizione con ricostruzione, gli edifici demoliti possono essere ricostruiti con altezza massima del colmo pari a mt. 10,50.

Altezze maggiori possono venir consentite solo per ottenere l' allineamento del colmo con eventuali edifici di Classe 1, 2, 3, costruiti in aderenza a quello oggetto di intervento.

E' comunque d'obbligo il rispetto dei disposti dell' Allegato "A" delle presenti NTA per quanto riguarda le altezze di colmo e gronda e gli allineamenti ai fili delle facciate prospettanti su pubbliche vie.

Per gli edifici di "Classe 4" sono sempre consentiti anche interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e risanamento conservativo.

ART. 28 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITO "N"

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 40% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% **sono ammesse solo con Piano di Recupero**.

La Ristrutturazione edilizia e la Ristrutturazione urbanistica dei fabbricati a destinazione Produttiva **sono ammesse solo con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero**, con l'obbligo di ridurre minimo di 1/3 la superficie coperta esistente e di non superare l'altezza di mt. 9,50.

Vanno inoltre sempre rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Il Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica nella Tavola di Uso del Suolo, di cui all' art. 1 delle presenti NTA, le aree e gli edifici soggetti a Piano di Recupero in Ambito "N". Tali Piani di recupero sono normati e descritti all' Allegato "D" delle presenti NTA

In relazione alla realizzazione di opere di pubblico interesse non ricomprese nelle cessioni e dotazioni minime di aree standard specificate nelle NTA del Piano dei Servizi, nonché in relazione alla cessione di immobili o parti di immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, l'Amministrazione può, in sede di redazione del Piano di Recupero, applicare procedure di compensazione e/o incentivazione volumetrica a favore dei compartisti. Tali volumetrie possono essere reperite in altre aree e/o ambiti edificabili ricompresi nel territorio comunale, derogando dagli indici e dai parametri edilizi previsti dalle presenti NTA e dal Documento di Piano per tali zone.

ART. 29 - EDIFICI ADIBITI AD USO AGRICOLO IN AMBITO "N"

Per tali edifici, presenti alla data di adozione del PGT all'interno del perimetro dell'ambito "N", non è consentito alcun incremento di SLP né l'ampliamento dell'attività agricola.

Sono permessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 delle presenti NTA

In caso di dismissione dell'attività agricola gli interventi edilizi ed il cambio di destinazione d'uso sono ammessi solo previo Piano Attuativo o Piano di Recupero.

TITOLO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 30 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI "R": A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. 12/3/2005 n.12, identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale in cui il patrimonio edilizio non presenta i caratteri storici tipici di quello incluso nell'ambito "N", li perimetra con apposito simbolo grafico nominandoli con le sigle "R1", "R2", "R3", "R4", "R5" ed "R6".

Tali ambiti racchiudono sia lotti prevalentemente saturi, che lotti in cui sono ancora individuabili potenzialità edificatorie.

A seguito dell'analisi del tessuto urbano, condotta nel Quadro Cognitivo allegato al D.d.P. è possibile ravvisare tre modelli di crescita differenti: l'addizione unitaria del Quartiere Milanin (R1), l'aggiunta di singoli interventi edilizi (R2, R6 ed R3) e gli interventi frutto di Piani di lottizzazione o Piani Attuativi (R4 e R5).

Questi tre modelli di crescita, declinati a seconda del periodo storico cui afferiscono, danno origine a parti di città che, pressochè omogenee per tipi edilizi, si differenziano per densità e rapporti di copertura, oltre che per la vetustà degli edifici che le compongono.

ART. 31 - DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI "R"

Salvo esplicite esclusioni, disposte per ciascun ambito, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 6, sono di norma ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (vedi art. 15)

3a)

3b)

3e)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

ART. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI "R"

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione **sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti c), d), e), f) del precedente art.10.**

Nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, il progetto deve offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite della SLP esistente, anche se superiore a quella consentita dall'indice di zona.

a) Per i fabbricati accessori sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

b) Per i fabbricati destinati ad attività produttive o a magazzino sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

La ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica di questi edifici sono ammesse solo previo Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

ART. 33 - AMBITO "R1": QUARTIERE MILANIN

I quartiere denominato "Milanin" è caratterizzato dalla presenza di un sistema di case in "linea", che

danno origine a isolati compatti organizzati attorno a cortili lineari con sviluppo nord -sud.

Gli interventi sugli edifici devono avere come obiettivo quello di conservare e valorizzare la morfologia ed i tipi edilizi originari.

1) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**

2) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: esistente

RC - Rapporto di copertura: esistente

H - Altezza: esistente

DS - Distanza dalle strade: è consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente solo se in presenza di edifici non finestrati; con pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: esistente

3) Interventi di sopraelevazione

Vista la particolare natura tipo - morfologica del quartiere, non sono consentiti interventi di sopraelevazione.

Gli interventi di Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti possono venir asseverati ed eseguiti solo se non comportano variazioni delle altezze del colmo e delle gronde dell'edificio oggetto di intervento.

ART. 34 - AMBITO "R2" : RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che sono cresciute come prima espansione del nucleo di antica formazione, per interventi edilizi singoli, presentano una densità fondiaria medio-alta e pur contenendo ancora alcuni lotti liberi si configura come consolidata.

1) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**

- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

2) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del PGT

H - Altezza: 10,50 mt.

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente solo se in presenza di edifici non finestrati; con pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SF/SC ammissibile.

ART. 35 - AMBITO "R3": RESIDENZIALE CONSOLIDATO SEMINTENSIVO

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale cresciute per singoli interventi edilizi, che mostrano nella media, una densità volumetrica inferiore a quella dell'ambito R2 e pur presentando spazi pertinenziali a giardino e lotti liberi da utilizzare a fini edificatori si configurano come consolidate.

1) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

2) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: **0,50 mq/mq;** nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del PGT

H - Altezza: mt. 8,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può

tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate $1/2 H$ del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

ART. 36 - AMBITO "R4": RESIDENZIALE PER P.E.E.P. ATTUATI

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale cresciute come "addizioni" compiute e riconoscibili a seguito di interventi unitari per Piani di Edilizia Economica popolare attuati.

1) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

2) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: **0,60 mq/mq**; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del PGT

H - Altezza: mt. 10,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a $H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate $1/2 H$ del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

ART. 37 - AMBITO "R5": RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Include le parti di tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale per le quali sia stato approvato o convenzionato un Piano attuativo (P.L., P.R. ecc.) o un Programma Integrato di intervento (P.I.I.), che mantengono gli indici e i parametri fissati nelle convenzioni stipulate.

Ad interventi ultimati o convenzioni scadute valgono modalità di intervento e parametri urbanistici dell'ambito R4.

ART. 38 - AMBITO "R6": RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO INCLUSO NEL PARCO NATURALE ADDA SUD

Sono parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale analoghe all'ambito "R2", ma incluse nel perimetro del Parco Naturale Adda Sud.

Per parametri edilizi e modalità di intervento si rimanda al precedente art. 34, fatto salvo per quanto disposto in materia dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco approvato con L.R. n.22 del 20/08/1994.

TITOLO III – AMBITI DEL TESSUTO URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 39 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI "P": A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. 12/3/2005 n.12, identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva in cui trovano posto attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature e li perimetra con apposito simbolo grafico nominandoli con le sigle "P1", "P2", "P3"

ART. 40- PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI "P"

- a) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia o Nuova costruzione sono ammessi con gli strumenti di attuazione e le modalità previsti dall' art. 5 delle presenti NTA.
- b) Qualsiasi titolo abilitativo può essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.
- c) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, legati all'attività produttiva, è consentita la Ristrutturazione edilizia con aumento di SLP.
- d) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, disgiunti dall'attività produttiva, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale con interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.
- e) L'insediamento di nuove attività classificate insalubri di I° Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche

caratteristiche dell'attività:

- 1) effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
- 2) inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;

e che preveda in particolare:

- 3) le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
- 4) le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.

f) Per gli insediamenti insalubri di 1° Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari, esistenti alla data di adozione del PGT, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dell'ambito in cui ricadono, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l'inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "Convenzione ecologica", di cui al precedente punto e).

g) Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metrocubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

ART. 41 - AMBITO "P1": TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Include insediamenti rivolti alla produzione, con attività artigianali ed industriali, pressochè consolidati, di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

1) Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 6, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale:

per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del PGT, con i seguenti indici:

- massimo mq 150 di SLP residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del 50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 2000;
- 0,1 mq/mq residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del

50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti da mq. 2001 a mq. 4000;

- massimo mq. 450 di SLP residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del 50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 4001.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

3 - Commerciale :

3d)

4 - Produttiva:

4a)

4b)

4c)

4d)

4e)

4f)

5 - Di autotrasporto:

11 - Servizi tecnologici:

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

3) Parametri edilizi:

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,80 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: massimo 10,00 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC - Distanza dai confini : $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DS - Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

DF - Distanza tra fabbricati: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

ART. 42 - AMBITO "P2": TESSUTO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE IN ATTO

In questo ambito sono confermate le destinazioni d'uso, le volumetrie, le superfici lorde di pavimento, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto dal Piano attuativo, sia esso presentato, approvato o convenzionato.

Alla attuazione della convenzione urbanistica o alla sua scadenza, valgono le norme per l'ambito P1.

ART. 43 - AMBITO "P3": AMBITO PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (A.T.E.)

1) L'attività di coltivazione di sostanze minerali di cava è disciplinata dalla normativa vigente in materia ed è consentita secondo le previsioni della relativa programmazione ed in conformità alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità.

2) Gli strumenti urbanistici comunali si adeguano automaticamente alle previsioni del piano cave. Il competente organo provvede comunque al recepimento formale della parte grafica del piano, relativa ad aree incluse nel territorio comunale.

3) E' consentita la realizzazione di pertinenze della cava quali impianti di lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali coltivati, strutture e manufatti per uffici e servizi per il ricovero di automezzi e quanto altro di supporto all'attività dell'impresa estrattiva.

4) Le norme di edificazione sono le seguenti:

RC -Rapporto di copertura: 1/100 della superficie autorizzata a cava:

H - Altezza: max mt 5,00

DC -Distanza dai confini: min. 5,00 m.

DF - Distanza fra gli edifici: min. 10,00 m.

5) Le pertinenze di cava devono essere rimosse al termine della coltivazione, salvo che la destinazione d'uso dell'area al termine della coltivazione del giacimento stesso, come determinata dal Comune, ne consenta la permanenza, Sono fatti salvi gli obblighi di rimozione delle pertinenze previsti dall'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di cava in funzione del recupero o riassetto ambientale della stessa.

6) Il competente organo comunale rilascia gli atti di assenso alla realizzazione delle strutture pertinenziali di cui al comma 3, prescrivendo l'osservanza della disposizione del precedente comma 5.

7) Tutte le zone nelle quali sono presenti attività estrattive devono essere convenientemente recintate onde preservare l'incolumità pubblica. Le recinzioni devono essere del tipo trasparente e di altezza pari a mt. 2.00.

TITOLO IV – AMBITI "M" : CITTÀ A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE-ESPOSITIVA**ART. 44 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI "M": A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE-ESPOSITIVA**

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. 12/3/2005

n.12, identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione commerciale-espositiva in cui trovano posto attività dirette allo scambio di beni e servizi con le relative attrezzature e li perimetra con apposito simbolo grafico nominandoli con la sigla "M1".

ART. 45 - PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI "M"

a) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia o Nuova costruzione sono ammessi con gli strumenti di attuazione e le modalità previsti dall' art. 5 delle presenti NTA.

b) Qualsiasi titolo abilitativo può essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

c) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, legati all'attività produttiva, è consentita la Ristrutturazione edilizia con aumento di SLP.

d) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, disgiunti dall'attività produttiva, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale con interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

f) Per gli insediamenti insalubri di I° Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari, esistenti alla data di adozione del PGT, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dell'ambito in cui ricadono, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l'inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "Convenzione ecologica", di cui al precedente art.40 .

ART. 46 - AMBITO "M1" : AMBITO COMMERCIALE - ESPOSITIVO CONSOLIDATO

Include insediamenti principalmente destinati ad attività commerciali ed espositive, di cui si prevede il completamento edificatorio, l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale.

1) Destinazioni d'uso

1 - Residenziale:

per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del PGT, con i seguenti indici:

- massimo mq 150 di SLP residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del 50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 2000;

- 0,1 mq/mq residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del

50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti da mq. 2001 a mq. 4000;

- massimo mq. 450 di SLP residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del 50% della SLP, compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 4001.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale.

2 - Artigianato di servizio

3 - Commerciale:

3a)

3b)

3d)

3e)

3f)

4 - Produttiva

4b)

4c)

4d)

4f)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune

11 - Servizi tecnologici

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

2) Modalità di intervento

In questo ambito sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**

- **Manutenzione straordinaria**

- **Restauro e risanamento conservativo**

- **Ristrutturazione edilizia**

- **Nuova costruzione**

3) Parametri edilizi:

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,80 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 65% del lotto di pertinenza

H - Altezza: 10,50 mt

DC - Distanza dai confini : $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DS - Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti pre-

scritti nelle planimetrie di piano.

DF - Distanza tra fabbricati: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

TITOLO V – AMBITI DI RICONVERSIONE E DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO

ART. 47 - AMBITI DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE

Sono ambiti del tessuto urbano consolidato attualmente a destinazione artigianale-produttiva adiacenti al tessuto urbano residenziale "R3". Per tali lotti si prevede una riconversione a residenza consona al contesto in cui sono inseriti, come specificato all'allegato "B" delle presenti NTA

1) Destinazioni d'uso :

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (vedi art. 15)

3a)

3b)

3e)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale

10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2) Modalità di intervento

Piano Attuativo - Permesso di Costruire Convenzionato

3) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del PGT

H - Altezza: mt. 10,50

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a $H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate $1/2 H$ del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

ART. 48 - AMBITI DI COMPLETAMENTO COMMERCIALE-ARTIGIANALE

Sono ambiti del tessuto urbano adiacenti al tessuto urbano produttivo "P1". Per tali lotti si prevede un completamento del tessuto artigianale-produttivo esistente, con la possibilità di insediare strutture commerciali consone al contesto di inserimento, come specificato " delle presenti NTA

1) Destinazioni d'uso :

1 - Residenziale:

per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, si applica indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq , più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) in misura massima del 50% della SLP;

La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o successivamente all' insediamento non residenziale al quale risulta collegato.

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale

3a)

3b)

3d)

3e)

3f)

4- Produttiva :

4b)

4c)

4d)

4e)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale

10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2) Modalità di intervento

Piano Attuativo - Permesso di Costruire Convenzionato

3) Parametri edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: massimo 10,00 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC - Distanza dai confini : $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DS - Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

DF - Distanza tra fabbricati: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

CAPO III – AREE AGRICOLE

ART. 49 - AREA "A": AGRICOLA PRODUTTIVA

In quest'area l'obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

Nelle aree "A", destinate all'agricoltura, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in area agricola.

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, devono essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal PGT, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

A questa area il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

1) Destinazioni d'uso

Con riferimento al precedente art. 6, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

11 - Servizi tecnologici:

12 - Attività agricola:

12a)

12b)

12c)

12d)

13 - Residenza agricola

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili vanno intese come non ammissibili.

2) Modalità di intervento e norme per la redazione dei progetti

Sono sempre ammessi interventi, per gli aventi titolo di cui all'art. 60 della Legge 12/2005, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, secondo gli indici specificati al successivo paragrafo 3).

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinate all'approvazione contestuale di un Progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento; tale progetto deve essere redatto in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne deve tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni.

Inoltre vanno conservati e salvaguardati i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione di detti muri vanno attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.

In deroga all' altezza massima indicata per l'area "A", possono venir concesse altezze maggiori per silos o manufatti produttivi che per questioni funzionali inderogabili non possano rispettare detta altezza massima.

Per la realizzazione di nuovi edifici adibiti a stalle e per quelli necessari al ricovero di mezzi e attrezzi agricoli, in particolare se posti in vicinanza di edifici esistenti dotati di caratteri architettonici originari (murature in pietra, tetti a falde in coppi, presenza di parti in legno a tamponamento dei fienili), si auspica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, ad esempio pannelli in legno montati su strutture in ferro, che permettono maggiore versatilità nelle forme e nelle dimensioni, oltre a consentire una migliore compensazione dell'impatto visivo dei nuovi edifici.

La mitigazione ambientale e paesaggistica di questi ultimi deve essere comunque in ogni caso garantita attraverso la messa a dimora di filari a sesto regolare o di masse boscate, formate da alberi ad alto fusto di essenza autoctona misti ad arbusti da fiore, che riducano l'impatto visivo degli edifici soprattutto dalle strade e dai versanti terrazzati.

E' possibile realizzare sia coperture inclinate che piane. Nel primo caso è obbligatorio l'uso di coppi o tegole in cotto, nel secondo la messa in opera di un tetto "verde", ovvero eseguito con adeguati strati di terra vegetale che garantiscano la crescita e la permanenza di essenze arboree.

Si prescrive la tinteggiatura di tutti i fronti dell'edificio nei colori delle terre naturali o il loro rivestimento in mattoni, pietra o legno (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento), con la realizzazione di superfici vetrate di dimensioni contenute e comunque non continue.

Nell'area "A" sono vietati gli interventi che prevedano:

- 1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni;
- 2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- 3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14;

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- a) che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- b) che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- b) che abbiano carattere di interesse pubblico.

3) Parametri edilizi

A tutte le aree ricadenti nell'area "A" è riconosciuta una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici prescritti dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli aventi titolo a realizzare in area "A" edifici destinati a residenza agricola e attività agricole, definiti all'art. 60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, oltre agli appezzamenti di cui al comma 5 del succitato art. 59 anche eventuali terreni di proprietà posti nelle Aree di Salvaguardia Paesaggistica-Ambientale ed ecologiche. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

L'altezza massima per gli edifici è fissata in mt. 7,50, fatta salva la facoltà di deroga per silos o edifici produttivi, così come definita al comma 5 del precedente paragrafo 2).

4) Classificazione degli allevamenti per dimensione e distanze da zone edificate

Per quanto riguarda la classificazione degli allevamenti per dimensione e le relative distanze di rispetto da garantire dagli ambiti del tessuto urbano consolidato definiti al precedente art. 4, si fa riferimento alla Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia – Modifica Titolo 3° Capo X del Reg. Loc. Igiene.

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime della deliberazione suddetta, secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

5) Allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopraddetti, deve essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, viene ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 50 - DEFINIZIONE DELLE AREE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1, lettera e), punto 2), della L.R. 12/3/2005 n.12, individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, segnandole con apposita retinatura o perimetro.

ART. 51 - AREA DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA - AMBIENTALE

L'area si configura come porzione di territorio agricolo segnata dalla presenza di campi coltivati, canali e filari, situata in adiacenza ad ambiti del tessuto urbano consolidato o ad Ambiti di trasformazione.

Per quest'area il P.d.R. si pone il duplice obiettivo di conservare le tracce e gli elementi peculiari del paesaggio agrario, garantendo al contempo distanze adeguate tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli edifici destinati alle attività agricole.

1) Destinazioni d'uso

Con riferimento al precedente art. 6, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

12 - Attività agricola:

12a)

12b)

13 - Residenza agricola

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili vanno intese come non ammissibili.

2) Modalità di intervento

a) Per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività agricole, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di SLP.

b) Per gli edifici destinati a residenza di imprenditori agricoli o dipendenti di aziende agricole, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

c) Per le abitazioni di non addetti all'agricoltura valgono le modalità di intervento specificate al

successivo art.li 55 e 56.

3) Parametri edilizi

a) Per gli interventi destinati a residenza di imprenditori agricoli e dei dipendenti di aziende agricole, valgono gli indici stabiliti dall'art. 59 della L.R. 12/3/2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni.

L'altezza massima per gli edifici è fissata in mt. 7,50.

b) Per gli interventi su abitazioni di non addetti all'agricoltura valgono i parametri edilizi di cui al successivo art.li 55 e 56.

ART. 52 - PARCO NATURALE "ADDA SUD"

a) Il presente articolo si applica alle aree comprese nel perimetro del Parco Naturale "Adda Sud".

b) Il P.d.R. recepisce integralmente il perimetro e le zonizzazioni previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e al loro interno sono ammesse le attività gestionali e gli interventi previsti dallo stesso Piano Territoriale di Coordinamento del Parco approvato con L.R. n.22 del 20/08/1994.

ART. 53 - SITO SIC IT2090010 "ADDA MORTA"

a) Il presente articolo si applica alle aree comprese nel perimetro del Sito SIC IT2090010 "Adda Morta", compreso all'interno del Parco Naturale "Adda Sud".

b) All'interno del Sito SIC IT2090010 "Adda Morta" sono ammesse le attività gestionali e gli interventi previsti dal Piano del Parco del Parco Naturale "Adda Sud".

c) All'interno del Sito SIC IT2090010 "Adda Morta" sono in ogni caso vietati interventi che alterino o danneggino gli habitat di interesse prioritario o di interesse comunitario presenti.

d) In corrispondenza o in prossimità del Sito SIC IT2090010 "Adda Morta", gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su edificazioni esistenti, **che non comportino** ampliamenti di SLP o modifiche di sagoma, ove ammessi dal Piano del Parco, possono essere autorizzati se corredati da specifica dichiarazione, a firma del soggetto proponente o di un tecnico incaricato, attestante che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sul SIC. In caso contrario sono sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza, riferita in modo dettagliato all'area di intervento ed eventualmente di cantiere, il cui Studio di Incidenza deve contenere tutte le informazioni elencate nello Studio di Incidenza allegato al PGT e va redatto considerando le misure di mitigazione ed eventualmente di compensazione previste nello stesso Studio di Incidenza.

e) In corrispondenza o in prossimità del Sito SIC IT2090010 "Adda Morta", gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su edificazioni esistenti **che comportino am-**

pliamenti di SLP o modifiche di sagoma e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi dal Piano del Parco, sono sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza riferita in modo dettagliato all'area di intervento ed eventualmente di cantiere, il cui Studio di Incidenza deve contenere tutte le informazioni elencate nello Studio di Incidenza allegato al PGT e va redatto considerando le misure di mitigazione ed eventualmente di compensazione previste nello stesso Studio di Incidenza.

ART. 54 - RISERVA NATURALE ORIENTATA "ADDA MORTA-LANCA DELLA ROTTA"

Il presente articolo si applica alle aree comprese nel perimetro della Riserva Naturale "Adda Morta-Lanca della Rotta".

All'interno dell'ambito della Riserva Naturale "Adda Morta – Lanca della Rotta", istituita con DCR n.III-1845/1984, sono ammesse le attività gestionali e gli interventi previsti dal Piano della riserva naturale approvato con DGR n.IV-40739/1989.

ART. 55 - EDIFICI NON PIÙ ADIBITI AD USO AGRICOLO CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, SITI IN AREA AGRICOLA "A" E IN AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il P.d.R. individua con apposito simbolo grafico gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo, posti in Area "A" o in Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, come definite ai precedenti articoli. Possono essere oggetto della nuova disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assenti; si considerano edifici soggetti alla presente disciplina solamente quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 40 mq alla data di adozione delle presenti norme.

1) Destinazioni d'uso

1 - Residenziale

3 - Commerciale (solo se esistente alla data di adozione del PGT)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera (solo se esistente alla data di adozione del PGT)

8 - Attività private di servizio sociale

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune

12 - Attività agricola, fatto salvo quanto specificato per l'area in cui l'edificio ricade (area agricola o aree di valore paesaggistico-ambientale), di cui agli articoli 49, 50, 51, 52, 53 e 54 delle presenti NTA.

13) Residenza agricola

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2) Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia, fatto salvo che l'edificio sia individuato come rientrante nella casistica di cui all' art. 57 delle presenti NTA**
- **Nuova costruzione nei limiti disposti dal successivo punto 3).**

3) Qualora non risulti incluso in un Piano di Recupero o in un Piano Attuativo, per ciascun edificio o porzione di edificio catastalmente classificato come "A", è consentito un incremento di SLP proporzionale alla SLP esistente riscontrabile alla data di adozione del PGT, come riportato dalla seguente tabella :

<i>SLP Esistente dell'edificio</i>	<i>Incremento massimo SLP</i>
Da 40 mq a 80 mq	100%
Da 81 mq a 120 mq	70%
Da 121 mq a 160 mq	50%
Da 161 mq a 200 mq	40%
Da 201 mq a 240 mq	30%
Oltre i 240 mq	20%

La possibilità di incrementare la SLP esistente è subordinata alle seguenti condizioni:

- a)** L' aumento di SLP può essere applicato una sola volta per ciascun corpo di fabbrica che compone la proprietà catastalmente definita, non facendo fede i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT;
- b)** Se la proprietà, catastalmente individuata alla data di adozione del PGT, comprende più edifici, l'incremento di SLP complessivo può raggiungere il massimo di 300 mq di SLP aggiuntiva.
- c)** Gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali.
- d)** L'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata.
- e)** Gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- f)** Le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.
- g)** L'ampliamento e/o la nuova costruzione non sia in contrasto con vincoli sovraordinati.

4) Strumenti di attuazione

- a)** Gli interventi che non comportino aumento di SLP sono assentibili dietro presentazione di Permesso di Costruire o D.I.A.
- b)** Gli interventi che comportino aumento di SLP sono assentibili solo dietro presentazione di Permesso di costruire convenzionato, con cessione e/o monetizzazione di aree Standard nella misura

definita dalle NTA del Piano dei Servizi.

5) Parametri edilizi:

L'incremento di SLP è inoltre consentito solo nel rispetto dei seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: max 40% del lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35%

H - Altezza: max mt. 7,50 o pari all'altezza preesistente se superiore a mt. 7,50

DS -Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 10,00,

DC -Distanza dai confini: pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a mt. 5 per le pareti finestrate

DF - Distanza tra fabbricati: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10,00 dalle pareti finestrate.

6) Norme generali per la progettazione

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di SLP devono portare ad un miglioramento degli edifici oggetto di intervento e del lotto di loro pertinenza.

a) Gli edifici "accessori" dell'edificio oggetto di intervento, nel caso siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, possono essere demoliti ed accorpati all'edificio oggetto di intervento a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di mt. 100 dal sedime dell'edificio accessorio.

La traslazione e l'accorpamento degli edifici accessori non è consentita nelle zone di **classe 4** dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.

b) Gli edifici oggetto di aumento di SLP, qualora risultino inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, possono essere demoliti e ricostruiti entro un raggio di 30 mt. dal sedime dell'edificio preesistente, al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale.

La demolizione di tutto o parte dell'edificio va garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire, stimato in un minimo di Euro 300 (euro trecento/00) al mq di SLP, con un minimo inderogabile di Euro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fidejussione.

c) Gli edifici posti in zone di **classe 4** dello studio geologico ed idrogeologico del territorio, possono essere demoliti e ricostruiti, con identica SLP aumentata dell'incremento consentito, all'esterno delle aree di rischio.

d) Il trasferimento di SLP deve essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo.

La demolizione dell'edificio deve essere garantita con idonea garanzia fidejussoria, pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demo-

lizione.

In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fidejussione.

e) Le alberature esistenti vanno rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire convenzionato ed in via di principio salvaguardate.

Tuttavia, eventuali alberature eliminate per far posto all'ampliamento dell'edificio esistente, vanno sostituite, nell'area di pertinenza, con essenze adulte della medesima specie.

f) Il disegno dei nuovi interventi edilizi deve tendere alla realizzazione di volumi compatti e articolati planimetricamente in corpi semplici.

E' possibile realizzare sia coperture inclinate che piane.

Nel primo caso è obbligatorio l'uso di coppi o tegole in cotto, nel secondo la messa in opera di un tetto "verde", ovvero eseguito con adeguati strati di terra vegetale che garantiscano la crescita e la permanenza di essenze arboree.

Le facciate degli edifici vanno intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le stesse possono anche presentare porzioni in mattoni o legno.

g) Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura vanno realizzate esclusivamente in legno o miste in ferro e legno, mentre per i serramenti e gli scuri esterni la scelta di materiali comprende sia il legno che il metallo verniciato.

Non sono mai ammesse tapparelle, in qualsiasi materiale.

h) Le recinzioni sono consentite esclusivamente utilizzando paletti in ferro e rete metallica mascherata con siepi di essenze autoctone o staccionate in legno. Le stesse devono permettere il passaggio della fauna selvatica e non ostacolare la fruibilità di sentieri e dei percorsi di interesse collettivo.

i) Gli interventi edilizi sono assentibili solo se dotati di idoneo sistema fognario, conforme alle normative vigenti in materia.

7) Incidenza del progetto

Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le opere stradali o gli impianti e simili previsti nella zona vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 56 - EDIFICI NON PIÙ ADIBITI AD USO AGRICOLO CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E/O ARTIGIANALE, SITI IN AREA AGRICOLA "A" E IN AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Sono edifici esistenti che ospitano attività per lo più a carattere artigianale siti in area agricola "A" e in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e ma-

teriali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia e le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

1) Destinazioni d'uso :

E' possibile solo cambio di destinazione d'uso con nuova destinazione d'uso agricola (12) e residenza agricola (13), fatto salvo quanto specificato per l'area in cui l'edificio ricade (area agricola o aree di valore paesaggistico-ambientale), di cui agli articoli 49, 50, 51, 52, 53 e 54 delle presenti NTA. Per le eventuali parti residenziali si fa riferimento al precedente art. 55.

2) Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione nei limiti disposti dal successivo punto 3).**

3) E' permessa la permanenza dell'attività con la possibilità di ampliamento del 20% della superficie coperta produttiva esistente alla data di adozione del PGT, per un massimo di mq 300 di SLP aggiuntiva, qualora non in contrasto con vincoli sovraordinati.

4) Incidenza del progetto

Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le opere stradali o gli impianti e simili previsti nella zona vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 57 - EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE SITI IN AREA AGRICOLA "A" ED IN AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

La norma di cui al presente articolo si applica a tutti gli edifici di interesse storico-ambientale identificati con apposito simbolo grafico nelle tavole dell'uso del suolo del P.d.R., fatte salve le prescrizioni maggiormente restrittive per i beni sottoposti a Tutela secondo il D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e secondo ex lege 1089/1939.

1) Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione ordinaria**
- **Manutenzione straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**

Al fine di tutelare i caratteri storici fino ad oggi conservati, gli interventi devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- è ammesso il rinnovo delle strutture orizzontali, solo nei casi di provata necessità e quando non riguardi volte esistenti o soffitti decorati, con il solo spostamento della/e quota/e dell'ultimo orizzontamento piano per rendere possibile il raggiungimento dell'altezza media ponderale necessaria al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, sempre che questo intervento non comporti alcuna modifica delle finestre sottostanti.

Le strutture orizzontali possono essere sostituite con elementi di forma, natura e tecnologia anche diversa da quella originaria purché congruenti con il carattere dell'edificio;

- vanno salvaguardate e conservate le strutture a volta;
- è ammessa la demolizione delle pareti non portanti;
- vanno mantenute le strutture verticali portanti, fatti salvi i casi di impossibilità statica dimostrata;
- è ammessa la possibilità di ricavare, nelle pareti portanti, aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- è concessa la possibilità di aprire finestre, limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante: le nuove aperture devono uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle già presenti nell'impaginato compositivo del prospetto/i interessato/i all'intervento;
- è ammesso il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali;
- è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, se strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, purché non alterino strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- è ammessa la chiusura degli spazi porticati, logge o altane degli edifici rurali, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;

- è obbligo per quanto riguarda le coperture, di impiegare coppi o tegole in cotto, con il mantenimento del disegno originario;
- è ammessa la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;
- è ammesso l'aumento delle unità immobiliari, senza che ciò stravolga il principio distributivo originario;
- i serramenti esterni devono essere in legno o metallo verniciato; non sono consentiti serramenti in alluminio naturale o anodizzato;
- è ammesso l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aereo-illuminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti e solo nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti.
- le facciate vanno intonacate e dipinte con materiali e tecniche tradizionali;
- nel caso di locali al piano terra con altezza interna inferiore alla regolamentare, e qualora non sia possibile recuperare una maggiore altezza all'interno delle altezze e sagome esistenti, può essere ammesso un innalzamento del profilo del tetto senza alterare la pendenza delle falde, per una quota strettamente necessaria al raggiungimento dei requisiti normativi e non superiore a 50 cm.
- nei cortili non è ammessa l'occupazione del sottosuolo, salvo che per la collocazione di impianti.
- valgono inoltre le prescrizioni generali di cui all' art. 27.1 e 27.2 delle presenti NTA
- Il progetto deve essere integrato con un programma di salvaguardia, valorizzazione ed integrazione di essenze arboree autoctone da mettere a dimora nell'intorno.
- è sempre ammessa per questi edifici la destinazione pubblica o di interesse pubblico.

2) Incidenza del progetto

Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le opere stradali o gli impianti e simili previsti nella zona vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002

3) Disposizioni particolari

Qualora non inclusi in P.R. o Piani Attuativi, per coloro che non sono in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, al fine di recuperare e preservare dal degrado il patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile :

a) Riconvertire, secondo le modalità ed i criteri di intervento di cui al comma 1 del presente articolo, edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo come fienili, stalle e locali rustici per un massimo di 300 mq di SLP, esclusi i locali accessori, per i quali è riconfermata la destinazione d'uso di accessori.

b) Per gli edifici, o parte di essi, che presentano un'altezza del vano interno, o dei vani interni, tale da

rendere possibile l'inserimento di uno o più piani abitabili, è possibile ricavare nuovi orizzontamenti per una SLP massima aggiuntiva pari al 50% della SLP esistente, compatibilmente alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento previste dal presente articolo. Tale incremento deve comunque essere ricompreso nel limite massimo di SLP oggetto di riconversione stabilito al precedente punto a).

c) Qualora la proprietà, catastalmente individuata, comprenda più edifici normati dal presente articolo e/o dall' art. 55 delle presenti NTA, gli interventi non possono comunque superare il limite complessivo di 450 mq di SLP , inteso come somma delle superfici di riconversione a nuovo uso di vani esistenti (punti a) e b) del presente comma) ed incremento di SLP. (di cui all' art.55 delle presenti NTA).

d) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate al precedente art.55 delle presenti NTA

4) Strumenti di attuazione

a) Gli interventi che non comportino aumento di SLP sono assentibili dietro presentazione di D.I.A.

b) Gli interventi che comportino aumento di SLP sono assentibili solo dietro presentazione di Permesso di costruire convenzionato o DIA convenzionata, con cessione e/o monetizzazione di aree Standard nella misura definita dalle NTA del Piano dei Servizi.

ART. 58 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO IN AREA AGRICOLA "A" ED IN AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica nella Tavola di Uso del Suolo, di cui all' art. 1 delle presenti NTA, le aree e gli edifici dismessi soggetti a Piano di Recupero in Area agricola "A" ed in Aree di valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologiche. Tali Piani di recupero sono normati e descritti all'allegato "C" delle presenti NTA

Vanno inoltre sempre rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In relazione alla realizzazione di opere di pubblico interesse non ricomprese nelle cessioni e dotazioni minime di aree standard specificate nelle NTA del Piano dei Servizi, nonché in relazione alla cessione di immobili o parti di immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, l'Amministrazione può, in sede di redazione del Piano di Recupero, applicare procedure di compensazione e/o incentivazione volumetrica a favore dei compartisti. Tali volumetrie possono essere reperite anche in altre aree e/o ambiti edificabili ricompresi nel territorio comunale, derogando dagli indici e dai parametri edilizi previsti dalle presenti NTA e dal Documento di Piano per tali zone.

ART. 59 - CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

La Regione Lombardia con delibera del 8/11/2002 n. 7/11045 ha approvato le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dall'art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

Sulla base delle Unità di paesaggio, così come individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, e in relazione alle peculiari caratteristiche paesaggistiche, ambientali e insediative da cui essi sono caratterizzati, sono state definite le Classi di sensibilità paesaggistica del territorio castiglione, quali elementi di riferimento per l'esame paesistico dei progetti così come stabilito dalla DGR n.7-11045/2002 in applicazione del Piano Paesistico Territoriale Regionale (PTPR).

In conformità con quanto previsto dalla normativa vigente sono state individuate nel territorio comunale tutte le cinque classi di sensibilità paesistica previste (cartograficamente riportate nella Tavola 06 del Piano delle Regole) in funzione della sensibilità e della vulnerabilità da cui sono caratterizzate e degli elementi di qualità da cui sono interessate.

Le classi di sensibilità paesaggistica individuate nel territorio comunale sono:

classe 1: sensibilità paesaggistica molto bassa;

classe 2: sensibilità paesaggistica bassa;

classe 3: sensibilità paesaggistica media;

classe 4: sensibilità paesaggistica alta;

classe 5: sensibilità paesaggistica molto alta.

In termini generali a ciascuna Unità di paesaggio corrisponde una classe di sensibilità paesaggistica (vedi successiva Tabella) con la sola eccezione dell'"Unità agricola del Livello Fondamentale della Pianura", a cui risultano attribuite due differenti classi di sensibilità, in quanto la porzione interna al Parco Regionale Adda Sud presenta caratteri di maggiore sensibilità rispetto al resto dell'Unità in ragione della vicinanza con elementi di particolare rilevanza paesaggistica, pur con una complessiva diversità del tutto analoga alla porzione rimanente dell'unità.

Le zone caratterizzate da minore sensibilità paesaggistica sono quelle in cui l'intervento antropico risulta maggiormente rilevante e in cui la forma e l'aspetto del territorio risentono maggiormente della sua presenza, che ne può ancora alterare in modo determinante i caratteri. Si tratta, in particolare, della zona interessata dall'attività estrattiva (nella porzione orientale del territorio) e della zona più spiccatamente destinata all'attività agricola intensiva, che ha quasi completamente annullato i caratteri originari del paesaggio (nella porzione meridionale del territorio comunale).

Di contro, le zone caratterizzate da maggiore sensibilità paesaggistica sono ovviamente quelle in cui risultano dominanti o comunque ancora presenti in modo particolarmente significativo le forme originarie del territorio, sicuramente interessate ed alterate anch'esse dall'attività antropica, ma in cui la forma "naturale" mantiene una sua riconoscibilità e una valenza del tutto peculiare. Si tratta, ovviamente, delle unità di più stretta pertinenza fluviale in corrispondenza del F. Adda e dell'Adda Morta in cui sia la forma dei luoghi che l'uso del suolo sono fortemente influenzati dalla presenza di

tali elementi, ma anche dell'unità del Canale Muzza, in cui la diversità paesaggistica, nonostante il contesto fortemente agricolo, risulta sicuramente peculiare e caratterizzante.

Di particolare sensibilità paesaggistica sono anche tutte le zone che, pur essendo prioritariamente destinate all'attività agricola, mantengono comunque degli elementi di diversità significativi sia in termini di presenza di filari e siepi, sia in termini di morfologia dei luoghi, sia in termini di "percettività" di elementi di maggiore diversità, generalmente interni al Parco Adda Sud.

Presenta, infine, media sensibilità paesaggistica l'"Unità agricola di transizione" situato nella porzione occidentale del territorio comunale, che ha caratteri di uso del suolo prevalentemente agricoli con una debole presenza di elementi di diversità, ma da cui risultano fortemente percepibili unità di maggiore diversità e valenza, con particolare riferimento alla zona del Canale Muzza.

Correlazione Unità di paesaggio e Classi di sensibilità paesaggistica.

Unità di paesaggio	Classe di sensibilità paesaggistica
1.a Unità del F. Adda	Classe 5: sensibilità molto alta
1.b Unità dell'Adda Morta	Classe 5: sensibilità molto alta
1.c Unità agricola fluviale nord	Classe 4: sensibilità alta
1.d Unità agricola fluviale sud	Classe 4: sensibilità alta
1.e Unità estrattiva fluviale	Classe 1: sensibilità molto bassa
2.a Unità del Canale Muzza	Classe 5: sensibilità molto alta
2.b Unità agricola della valle antica del F. Adda	Classe 4: sensibilità alta
3.a Unità agricola del Livello Fondamentale della Pianura	Classe 4: sensibilità alta Classe 2: sensibilità bassa (zona non inclusa nel Parco Regionale Adda sud)
3.b Unità agricola di transizione	Classe 3: sensibilità media
3.c Unità del tessuto urbanizzato della città moderna e contemporanea	Classe 2: sensibilità bassa
3.d Unità del tessuto urbanizzato del centro antico	Classe 3: sensibilità media