

Comune di  
**RIVOLTA D'ADDA**  
PROVINCIA DI CREMONA

P.za V. Emanuele II, I CAP 26027  
www.comune.rivoltadadda.cr.it  
C.F. e P.I. 00125130195

**AREA URBANISTICA E  
EDILIZIA PRIVATA  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

*Responsabile – Arch. Sara Magenis*

Spett.le  
**Giunta Comunale**  
Sede

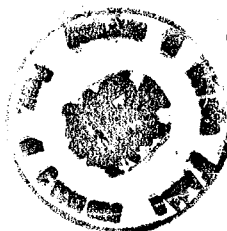
Egregio  
**Architetto Ernesto Riboli**  
*Brevi manu*

**OGGETTO: Variante Generale al P.G.T. – Osservazioni Ufficio di Piano e Commissione Edilizia.**

In allegato alla presente si trasmettono le osservazioni alla variante generale del Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n.64 del 17/12/2015 dell'Ufficio di Piano e dalla Commissione Edilizia Comunale.

Rivolta d'Adda, 02/03/2016

Il Responsabile del Procedimento del  
Servizio Edilizia Privata  
Geom. Marco Maggioni



Il Responsabile dell'Area  
Urbanistica e Edilizia Privata

Arch. Sara Magenis

Responsabile dell'Area  
**Arch. Sara Magenis**

Responsabile del procedimento  
**Geom. Marco Maggioni**

Referente  
**Geom. Marco  
Maggioni**

## **Comune di Rivolta d'Adda**

### **UFFICIO DI PIANO**

# **OSSERVAZIONI/RETTIFICHE ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N° 64 DEL 17/12/2015**

**AREA URBANISTICA E  
EDILIZIA PRIVATA  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

Responsabile – Arch. Sara Magenis  
Tel. 0363/377041 – Fax. 0363/377031  
sara.magenis@comune.rivoltadadda.cr.it

- Art.48 delle N.T.A. inserire al comma 2 anche la possibilità di effettuare interventi di “manutenzione straordinaria”.
- Art. 49 comma 10: aggiungere anche le zone avente stessa destinazione da PGT e che siano confinanti;
- Art. 54: estendere l'intera esclusione dalla SLP dei piani interrati residenziale aventi h minore o uguale a 2,40 ml come è stato fatto per quelli non residenziali;
- Art. 54 casi esclusione slp lettera e) specificare che l'altezza di 2,40 è interna;
- Art.54 definizione di superficie coperta inserire “compresi i box”;
- Art.54 specificare se i locali seminterrati sono esclusi o no dalla SLP;
- Modifica delle tavole grafiche togliendo la linea elettrica in zona nord di Rivolta d'Adda (loc. Nuova Volta);
- Eliminare comma 7 dell'art. 95 in quanto superato dalla normativa sopravvenuta;
- Art. 55 specificare che la recinzione aperta è da intendersi quando la strada è aperta al pubblico transito VEICOLARE, inoltre eliminare la parola “viabilità” all'ultima riga e sostituirla con “visibilità”;
- Scheda cascina n° 53 rettificare il limite del portico, e valutare se ricomprendere o meno i rustici in colore grigio;
- ART.5.2 punto 7: sostituire SCS gestioni con Padania Acque;
- ART.52 specificare se tutto l'articolo, una sua parte o altro sia riferito ai piani attuativi oppure a interventi edilizi diretti (si fa presente che al comma 6 fa riferimento agli esercizi di vicinato);
- ART. 52 comma 3 specificare che nel caso il privato proponesse l'asservimento di area privata ad uso pubblico per parcheggi che questa facoltà sia valutata dall'Amministrazione Comunale;
- Specificare il dimensionamento della media struttura di vendita nell'ambito commerciale;
- Inserire la lettera “R” (attività ricettiva) sull'immobile denominato “Locanda Italia” lungo la S.P. 4;
- ART. 62 nell'articolo sono indicati art. 62.9 e 62.10 ma non esistono nelle N.T.A. chiarire;
- ART. 62 specificare le modalità di intervento nel caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) non fedele;
- Art. 61 “Modalità d'Intervento”. Sostituire all'ultima riga art. 61.1 fino a 61.16 con art. 61.1 fino ad art. 61.12.
- Art. 61.1 Aggiungere dopo l'ultima riga: e manufatti storici di qualunque natura. Per le edicole, i dipinti ed i manufatti il progetto dovrà prevedere la conservazione.
- Art. 61.9 Al comma tinteggiature esterne nella terza riga dopo la parola “rosa” dovrà essere aggiunta la parola “rosso”.
- Art. 61.12 Dopo il comma “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA” andrà aggiunto il comma “DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE” (Ammissa solo in casi particolari riportati negli articoli successivi).
- La demolizione senza ricostruzione può riguardare solo gli edifici classificati “edilizia priva di valori architettonici e ambientali”.
- La demolizione con ricostruzione può riguardare l'edilizia nuova o profondamente rinnovata.
- Demolizioni parziali con ristrutturazione anche totale possono essere effettuate anche su edifici consolidati dopo aver verificato, mediante perizia giurata, l'impossibilità di un intervento di ristrutturazione.
- Non è ammessa la demolizione per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza e per gli edifici di valore storico ambientale.
- Art. 62.1 Il comma 11 verrà sostituito:
- Destinazioni d'uso: nel Nucleo Antico rurale sono ammesse la destinazione agricola, comprese le attività complementari e compatibili (1° e 2° punto della norma).
- Art. 62.3 Gli edifici crollati o demoliti possono essere ricostruiti purchè il crollo sia avvenuto nei 30 anni precedenti l'adozione del P.G.T.

- Art. 62.11 Destinazioni d'uso: nel Nucleo Antico rurale sono ammesse la destinazione agricola comprese le attività complementari e compatibili e residenziale comprese le attività complementari e compatibili (1 e 2 punto della norma).
- Art. 64 Alla quinta riga dopo la parola mura si inserirà (evidenziate in rosso nella tavola 8 del P.d.R.).
- Art. 66 Al quinto comma dopo Programmi Integrati di Intervento aggiungere: “vedi scheda relativa”.
- Art. 74 Al 5° comma sostituire art. 70 e 71 con “art. 72 e 73”;
- Art. 98 – specifiche in merito alla contraddittorietà del comma 5 con il comma 9 in quanto nel primo si dice che non è ammessa alcuna nuova edificazione mentre nel secondo vengono dati i parametri urbanistici;

### **SEDUTA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 17/02/2016**

- Specificare che in zona agricola i box vengano recuperati all'interno degli immobili esistenti;
- Specificare che in zona agricola il recupero delle preesistenze demolite o crollate deve essere dimostrato;
- Tav. 8:
  - Rettificare l'immobile che fa angolo con via S. Renzi e la Piazza Vittorio E. Il attualmente in colore rosso da portare in colore giallo fino alla biblioteca comunale;
  - Palazzo Celesia (vecchia limonaia) da portare in colore rosso;
  - Via Bertolazzi retro della chiesa verificare i confini e portare in colore rosso;
  - Piazza Mazzini fabbricati interni al cortile il grado d'intervento deve essere “verde” e non “viola”;
  - Verifica dell'immobile Imm. Paladino, Via cereda se è possibile dare un unico grado d'intervento;
  - Via Maino fabbricato il grado d'intervento deve essere “viola” e non “verde”;
  - Via Porta Rocca angolo via Spinelli il grado d'intervento deve essere “viola” e non “giallo”;
  - Via Franziche invertire le foto;
  - Foto via Isonzo da sistemare;
- In riferimento alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto con la difficoltà all'accesso all'area da Viale Isonzo si rimanda alla presentazione della pratica edilizia per la valutazione di tale problematica;
- Ambito di recupero viale Isonzo se possibile mettere delle prescrizioni sulla realizzazione degli immobili;
- Precisazioni in merito all'indice di sfruttamento del Parco della Preistoria;
- Art. 97 “edifici residenziali in ambito agricolo” manca l'individuazione di alcune abitazioni (Cesana, Ciceri – loc. Diana, Beretta, Milanesi (loc. Diana), Milanesi (loc. Paradiso));
- Art. 48 prevedere anche la manutenzione straordinaria;
- Art. 53.7 nell'ambito storico nel recupero del sottotetto non sono previsti l'apertura di terrazzi ed abbaini, specificare se nel caso in cui non si recupera il sottotetto sono ammessi?;
- Art. 54 uniformare l'esclusione di tutti i piani interrati anche per il residenziale;
- Art. 54 filo di fabbricazione: specificare se lo stesso deve ricomprendere o meno gli eventuali ascensori (anche con struttura in legno-metallo) e se ricompresi vanno calcolati anche per le distanze e sup. coperta?;
- Art. 68 specifiche in merito alla dicitura “distanza dalla strada sia maggiore o uguale all'esistente”;
- Art 56 specificare nel caso di realizzazione di un gazebo se lo stesso deve avere superficie massima di 6 o 9 mq;
- Art. 63.3 casine dismesse: specificare se l'interpretazione della possibilità di insediare “ristorante o agriturismo” nelle destinazioni d'uso possibili in caso di recupero di ex casine sia corretta o meno.

**AREA URBANISTICA E  
EDILIZIA PRIVATA  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

Responsabile – Arch. Sara Magenis  
Tel. 0363/377041 – Fax. 0363/377031  
sara.magenis@comune.rivoltadadda.cr.it

- Art. 69.7 sostituire "...è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate ...non sono consentite nuove attività" con " ... è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento della destinazione attuale ...non sono consentiti cambi di destinazione";
- Art. 90 specificare se la fascia di rispetto va misurata in centro alla strada;
- Per le casine non classificate come storiche la normativa da utilizzare è quella prevista dagli art. 93-95;
- Eliminare il fotovoltaico da tutto il centro storico e da tutte le casine che ricadono nell'ambito agricolo storico;
- Definire i materiali delle casine che hanno il grado d'intervento in colore "verde";
- Inserire gli articoli sulle legenda delle tavole delle casine;
- Nelle casine estendere l'art. 61 fino al 61.12;
- Specificare nelle NTA che nel calcolo del volume va conteggiati i muri del vano scala;
- Estendere il comma 7 dell'art. 53 a tutto il centro storico;

**SEDUTA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 18/02/2016**

- Art.54 eccessiva del solo 25% degli accessori siti a interrato/piano seminterrato/piano terra
- ART.54 locali seminterrati la quota di 1,20 m estradosso soletta risulta scarsa portarla ad almeno 1,20 all'intradosso;
- ART.54 comma e) altezza max 2,60 per locali accessori a confine prevedere la possibilità di portarla a h=2,80;
- ART.57 c.4 : uniformare il taglio delle residenze in zona produttiva-commerciale per ogni unità a 100 mq, a seguito di discussione si propone di non modificare la norma;
- ART.61 c.1: rivedere il rapporto 2A e 2,5A (proposti portafinestra largh.90 con unica anta e altezza dai 160 ai 180; finestre larghezza 90-100 per le 2 ante e altezza 150/250)
- ART.61.2: aumentare i 10 anni
- ART.61.2: precisare il caso in cui le parti in muratura a vista possono essere eseguiti (rischio mattoni a vista o strappi insignificanti)
- ART.61.2: per le pavimentazioni esterne consentire gli autobloccanti, a seguito di discussione si propone di non modificare la norma;
- ART.68 c.10 richiesta di Manfredi di ridurre la edificabilità delle zone B da realizzare con titolo abilitativo semplificato (sola parte esterna alla fascia di rispetto stradale che generale edificabilità);
- ART.73: altezza strutture commerciali 7 m anziché 6 m;
- ART.95: altezza strutture agricole 7 m anziché 6 m;

Il Responsabile del Procedimento del  
Servizio Edilizia Privata  
Geom. Marco Maggioni  
- tel. 0363/3770.46 -

