



COMUNE DI PANCARANA

Provincia di Pavia

REVISIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

(LEGGE 1150/42 E LEGGE REGIONALE 51/75)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera Consiglio Comunale

n..... del.....

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

.....

.....

.....

Progettista : dr. arch. Gian Franco Dazzan - Via Emilia 39 - 27058 Voghera (PV)

TIM 3356854202 Tel 038242760 Fax 1782210255 E mail : gdazzan@aznet.it

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Funzioni e applicazioni del P.R.G.

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.

CAPO II - Indici urbanistici ed edilizi

Art. 3 - Indici urbanistici

Art. 4 - Indici edilizi

Art. 5 - Distanze

Art. 6 - Utilizzazione degli indici edilizi

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - Strumenti di attuazione

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo

Art. 9 - Intervento edilizio diretto

CAPO II - Modalità dell'intervento preventivo

Art. 10 - Altri piani d'intervento preventivo di iniziativa comunale

Art. 11 - Piani di recupero del patrimonio edilizio

Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)

Art. 13 - Convenzioni dei Piani di Lottizzazione

Art. 14 - Piani di lottizzazione d'ufficio

Art. 15 - Piani di recupero di iniziativa di privati

CAPO III - Modalità dell'intervento diretto

Art. 16 – Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività

Art. 17 – Permesso di costruire convenzionato

Art. 18 - Convenzioni per l'edilizia abitativa

Art. 19 - Licenza d'uso

Art. 20 - Contributo per il rilascio della Concessione

CAPO IV - Norme Generali

Art. 21 - Destinazioni d'uso

Art. 22 - Decoro dell'ambiente urbano

Art. 23 - Tutela e sviluppo del verde

Art. 24 – Corridoi ecologici

Art. 25 - Rischio idrogeologico : definizione delle aree e prescrizioni per l' edificazione

Art. 26 – Cave

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO I - Divisione in zone

Art. 27 - Classificazione delle zone

CAPO II - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

Art. 28 - Zona A - residenziale - Nucleo di antica formazione

Art. 29 - Zone B residenziali di completamento

Art. 30 - Zone C residenziali di espansione

Art. 31 - Zone a verde privato con vincolo ambientate

CAPO III - Zone per insediamenti produttivi e agricole

Art. 32 - Zone D artigianali esistenti e di completamento

Art. 33 - Zone D 1 produttive di completamento

Art. 34 - Zone E agricole

Art. 35 - Zone agricole in edificabili

35.1 – Zona E1 agricola di rispetto ambientale

35.2 – Zona E2 agricola golenale

CAPO IV - Standards urbanistici e zone di interesse generale

Art. 36 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche a prevalente servizio della residenza

Art. 37 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche a prevalente servizio delle attività produttive

Art. 38 - Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali

Art. 39 - Aree di elevata naturalità ed emergenze naturalistiche

Art. 40 - Aree di elevato contenuto naturalistico

Art. 41 - Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale

41.1 Accessi ed intersezioni

41.2 Allineamenti

41.3 Strade private

41.4 Marciapiedi

Art. 42 - Zone di rispetto cimiteriale

CAPO V - Modalità d'intervento

Art. 43 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Art. 44 - Restauro e Risanamento conservativo

Art. 45 - Ristrutturazione

Art. 46 - Demolizione con Ricostruzione e Nuova Costruzione

Art. 47 - Ristrutturazione Urbanistica

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 48 - Norme particolari riguardanti le attrezzature per distribuzione di carburante e le stazioni di servizio

Art. 49 - Poteri di deroga

Art. 50 - Adeguamento alla disciplina urbanistica e edilizia e misure di salvaguardia.

Art. 51 - Decoro dell'ambiente

Art. 52 - Compatibilità e impatto ambientale

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Funzioni e applicazioni del P.R.G.

Le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale del P.R.G. ed in particolare ne disciplinano l'attuazione in uso con la documentazione planimetrica di Piano ai sensi della legge 17/8/1942 n.1550 e successive modificazioni, della legge 28/1/1977 n.10 e della L.U.R. 15/4/1975 n.51.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alle procedure autorizzative previste dalle normative vigenti ed in particolare al “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successivi aggiornamenti.

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono gli elaborati prescrittivi di seguito elencati:

- AZZONAMENTO scala 1 : 5.000
- AZZONAMENTO scala 1 : 2.000
- MODALITÀ D'INTERVENTO scala1 : 500
- VINCOLI DI RISPETTO ED AMBIENTALI scala 1 5.000
- NORME D'ATTUAZIONE
- RELAZIONE TECNICA e allegato PIANO DEI SERVIZI
- RELAZIONE GEOLOGICA

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 - Indici urbanistici

1) St = Superficie territoriale

E' l'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St ricomprende le aree di progetto destinate alla viabilità dal P.R.G. ed è misurata al netto delle strade individuate dal PRG eventualmente esistenti o previste internamente all'area dal piano attuativo.

2) Sf = Superficie fondiaria

E' la superficie del lotto edificabile al netto di strade e spazi pubblici (standards urbanistici) espressa in mq.

3) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = SIp/St

E' la massima superficie utile espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

4) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = SIp/Sf

E' la massima superficie utile espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

5) It = Indice di fabbricabilità territoriale = V/ St

E' il volume massimo edificabile espresso in mc, costruibili per ogni mq di superficie territoriale.

6) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = V/Sf

E' il volume massimo edificabile espresso in mc, costruibili per ogni mq di superficie fondiaria.

7) Vp = Verde ad uso pubblico

E' la superficie da sistemare a verde piantumato ad uso pubblico (aiuole, spazi per la piantumazione dei viali, ecc.) ad integrazione della rete viaria di urbanizzazione primaria, espressa in mq per ogni mc edificabile (nelle zone produttive: per ogni mq di St).

8) P = Parcheggio privato

E' lo spazio privato necessario tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli, espresso in mq, per ogni mc edificabile (nelle zone produttive: per ogni mq di Sf).

9) Pp = Parcheggio ad uso pubblico

E' lo spazio riservato alla sosta dei veicoli ad uso pubblico ad integrazione della rete viaria di urbanizzazione primaria, espressa in mq per ogni mc edificabile (nelle zone produttive: per ogni mq di St).

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Art. 4 - Indici edilizi

1) SLP : superficie lorda complessiva di pavimento (mq)

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale ecc.).

Dal computo della SLP sono esclusi

- a) i porticati pubblici e privati, logge rientranti, balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- b) gli accessori all'edificio (cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) se non superano il 20% della SLP complessiva dell'edificio o qualora siano sottostanti al primo piano abitabile e a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i 250 cm dalla quota del marciapiede o da quella convenzionale (in assenza di marciapiedi).
- c) i sottotetti, quando non presentano i requisiti prescritti per l'abitabilità per altezza interna e aeroilluminazione.
- d) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme.

2) Sc = Superficie coperta

si intende la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno della

muratura (o della struttura) della costruzione, espressa in mq.

Sono esclusi dal computo gli aggetti (balconi, gronde, pensiline) fino alla sporgenza di ml 2.00, oltre la quale dovrà essere computata la sola eccedenza.

3) Q = Rapporto di copertura = Sc/Sf

Si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4) H = Altezza degli edifici

Corrisponde all'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale (corrispondente alla quota più bassa fra la quota del marciapiedi stradale e il piano del terreno sistemato al piede della fronte), fino alla quota più alta fra l'intradosso del canale di gronda e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

7) V = Volume

E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive di pavimento (SLP) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio. Nel caso in cui il soffitto dell'ultimo piano fosse inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, riferito all'intradosso del soffitto.

Art. 5 - Distanze

1) Distanze minime tra edifici

In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

2) Distanza minima dai confini di proprietà

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5.00.

Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

- edifici posti in aderenza ad altri preesistenti;
- edifici a schiera con edificazione contemporanea;
- edifici in confine se alla richiesta di concessione verrà allegata convenzione del confinante;
- muri di cinta o edifici con altezza massima non superiore a ml 3; in questi casi è consentita l'edificazione in confine senza autorizzazione del confinante non costituendo per definizione muri di fabbrica.

3) Distanza minima dal ciglio stradale

Nelle parti del territorio comunale, ad esclusione della zona A - Nucleo di antica formazione -, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sarà di:

- ml 5.00 per strada di larghezza fino a ml 7.00;
- ml 7.50 per strade di larghezza compresa fra ml 7.00 e ml 15.00;
- ml 10.00 per strade di larghezza superiore a ml 15.00.

Tali norme debbono essere osservate per i nuovi edifici e per l'ampliamento di edifici esistenti, eccetto il caso di sopralzi, dove è consentita l'edificazione in allineamento con la porzione di edificio sottostante preesistente, e le cabine elettriche, che potranno essere ubicate in relazione alle esigenze tecniche.

Nel caso di preesistenza di fabbricati residenziali, con allineamento prevalente diverso da quello sopra stabilito, la minima distanza dal ciglio stradale può essere determinata a giudizio dell'Amministrazione Comunale in base a tale allineamento.

Art. 6 - Utilizzazione degli indici edilizi

Gli indici edilizi si utilizzano negli interventi edilizi diretti.

Gli indici relativi ad una determinata superficie sono utilizzabili una sola volta, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo il caso di demolizione e relativa ricostruzione.

Le ricostruzioni di edifici esistenti devono rispettare gli indici di zona.

Qualora un'area sottoedificata a destinazione omogenea, su cui incidono costruzioni esistenti

che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo edificatorio, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni esistenti, sia per le nuove da edificare.

Ad un'area edificabile si può eventualmente aggregare altre aree confinanti con la medesima destinazione omogenea anche di altre proprietà - purché la cessione del diritto di sfruttamento dell'edificabilità risulti da convenzione regolarmente trascritta. Tale cessione, naturalmente, è ammissibile solo per il terreno con edificabilità residua.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonché fra aree non contermini.

In quest'ultimo caso:

fanno eccezione solo le costruzioni per i coltivatori diretti in zone agricole, quando la proprietà dei terreni si presenta frammentaria.

Nel caso di terreno edificabile confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota millesimale di cortile che compete alla proprietà; condizione per il rilascio della concessione edilizia è la presentazione del titolo di comproprietà della corte ove risultino tutte le unità catastali comproprietarie.

Negli Interventi edilizi diretti non conseguenti ad interventi preventivi è obbligatoria la presentazione dell'atto di asservimento dell'area interessata dall'intervento stesso ai fini della valutazione dell'indice volumetrico.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante strumenti di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti di attuazione di cui sopra si distinguono in:

a) INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

b) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Tali strumenti devono rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di P.R.G. e richiede un'accurata progettazione urbanistica intermedia tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa comunale o privata.

a) I piani di intervento urbanistico preventivo di Iniziativa comunale sono:

- Piani particolareggiati d'esecuzione, ai cui all'art.13 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni;
- Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni (P.E.E.P.);
- Piani di insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge 5/8/1978 n. 457;
- Piani di lottizzazione d'ufficio di cui all'art.8 della legge 6/8/1967 n. 765.

b) I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- Piano di lottizzazione convenzionata di cui all'art.8 della legge 6/8/1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni ;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.30 della legge 5/8/1978 n. 457.

Altri Piani Urbanistici attuativi previsti dalla Legislazione Statale e Regionale fra cui Programmi Integrati di Intervento previsti all'art.16 della legge 17 febbraio 1992, n.179 e legge regionale 12 aprile 1999, n.9

Art.9 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo, per opere riguardanti la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione si può applicare l'intervento diretto.

Nelle zone soggette ad intervento preventivo, successivamente a questo si applica di norma l'intervento diretto, con le eccezioni ammesse dalle leggi e regolamenti vigenti.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di Permesso di Costruire nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, del Regolamento Edilizio comunale e del Regolamento di Igiene.

Sono soggette Permesso di Costruire le seguenti opere di trasformazione del suolo o del sottosuolo:

a) gli interventi di nuova costruzione;

Sono comunque da considerarsi "interventi di nuova costruzione":

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente», fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Devono in particolare essere verificati i seguenti presupposti ai sensi dell'art.4 della Legge 28/1/1977 n.10:

1) coerenza con il P.P.A., sempre che ne sia prevista la dotazione, salvo che si tratti di :

- interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31, primo comma, lettera b),c) e d) della Legge 5/8/1978 n.457;
- ampliamenti in misura non superiore al 20% del Volume esistente, di edifici residenziali unifamiliari;
- interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non subordinati a pianificazione attuativa da effettuarsi all'interno del perimetro del centro edificato di cui all'art.18 della Legge 22/10/1981 n.865 e successive modificazioni;
- interventi in zone PEEP;
- interventi in zone agricole;

2) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla realizzazione di quelle mancanti;

3) la compatibilità dell'intervento al grado di urbanizzazione secondaria della zona;

4) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal P.R.G. o richiesto dall'Amministrazione Comunale;

5) la titolarità del diritto di proprietà o di godimento o di altro titolo dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;

6) il rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione

7) la conformità dell' intervento alle norme vigenti in materia di sicurezza, inquinamento, igiene ecc.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi ammessi dalle leggi e regolamenti vigenti che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico- edilizia statale e regionale.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono tuttavia sempre ammissibili senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 10 - Altri piani d'intervento preventivo di iniziativa comunale

I Piani Attuativi di iniziativa comunale, di cui all'art. 8 delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti e la documentazione necessaria e rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 11 - Piani di recupero del patrimonio edilizio

Oltre a quanto stabilito dal precedente art.10 i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457 dovranno contenere:

1) l'individuazione degli eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, da attuarsi, ai sensi del 5° comma dell'art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457, mediante interventi diretti del Comune e convenzionamento con privati.

2) Gli schemi delle convenzioni da utilizzare ai fini degli interventi descritti al precedente punto1).

Le convenzioni sopra citate o gli atti d'obbligo unilaterali sostitutivi delle stesse sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente il permesso di

costruire.

Convenzioni e atti d'obbligo dovranno contenere, fra l'altro, l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli immobili, nonché le loro destinazioni d'uso. Le unità minime di intervento all'interno del piano di recupero non potranno comunque essere inferiori alla singola unità catastale.

Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionate (P. L.)

Nelle zone in cui è previsto l'obbligo dell'intervento preventivo e che non siano sottoposte ai piani di intervento preventivo di iniziativa comunale, la proprietà elabora i Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.), dei quali la convenzione ne costituisce parte integrante.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla legge regionale 23/06/1997 n.23 e alla Del. della G.R. n.30267 del 25/07/1997.

Il progetto planivolumetrico deve contenere tutti gli elementi necessari a verificare il rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti dal P.R.G. e precisare i dati planimetrici e volumetrici relativi a ciascuna destinazione d'uso in modo da consentire la determinazione degli oneri d'urbanizzazione.

Art. 13 - Convenzioni nei Piani di lottizzazione

Nei P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuito delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra i singoli lotti;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie del P.R.G. e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b). Le aree per le urbanizzazioni secondarie che potranno essere monetizzate;
- d) l'impegno, da parte della proprietà, a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno di operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale;

- c) I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale ; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C, approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- d) I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, restano comunque dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale; in caso di inadempienza dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C, approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- e) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova concessione comunale, quando richiesta dalla legislazione nazionale e regionale ;
- g) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7 comma 1) e 4) della legge 28/1/1977 n. 10, a meno che il Concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai sensi della L.R. n. 14/84

Art.14 - Piani di lottizzazione d'ufficio

Ai piani di lottizzazione d'ufficio si applicano le medesime disposizioni dettate dagli articoli 12 e 13 delle presenti norme per i Piani di lottizzazione convenzionata.

Art.15 - Piani di recupero di iniziativa di privati

I Piani di recupero di iniziativa dei privati, di cui all'art.30 della legge 5/8/1978 n. 457, dovranno contenere i medesimi elementi e la medesima documentazione prescritta per i Piani di cui al precedente art.11 e la convenzione di detti piani deve essere redatta in conformità alla prescrizione di cui alla norma suddetta.

CAPO III - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

Art. 16 – Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo, per opere riguardanti la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione si può applicare l'intervento diretto.

Nelle zone soggette ad intervento preventivo, successivamente a questo si applica di norma l'intervento diretto, con le eccezioni ammesse dalle leggi e regolamenti vigenti.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio di permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, del Regolamento Edilizio comunale e del Regolamento di Igiene.

Sono soggette Permesso di Costruire le seguenti opere di trasformazione del suolo o del sottosuolo:

a) gli interventi di nuova costruzione;

Sono comunque da considerarsi "interventi di nuova costruzione":

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalle normative in vigore;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia «che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente», fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Devono in particolare essere verificati i seguenti presupposti ai sensi dell'art.4 della Legge

28/1/1977 n.10:

1) coerenza con il P.P.A., sempre che ne sia prevista la dotazione, salvo che si tratti di :

- interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31, primo comma, lettera b),c) e d) della Legge 5/8/1978 n.457;
- ampliamenti in misura non superiore al 20% del Volume esistente, di edifici residenziali unifamiliari;
- interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non subordinati a pianificazione attuativa da effettuarsi all'interno del perimetro del centro edificato di cui all'art.18 della Legge 22/10/1981 n.865 e successive modificazioni;
- interventi in zone PEEP;
- interventi in zone agricole;

2) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla realizzazione di quelle mancanti;

3) la compatibilità dell'intervento al grado di urbanizzazione secondaria della zona;

4) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal P.R.G. o richiesto dall'Amministrazione Comunale;

5) la titolarità del diritto di proprietà o di godimento o di altro titolo dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;

6) il rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione

7) la conformità dell'intervento alle norme vigenti in materia di sicurezza, inquinamento, igiene ecc.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi ammessi dalle leggi e regolamenti vigenti che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico- edilizia statale e regionale.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono tuttavia sempre ammissibili senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 17 – Permesso di costruire convenzionato

L'intervento può essere soggetto a permesso di costruire convenzionato:

- quando, trattandosi di intervento a carattere commerciale, sussista la necessità di integrare o adeguare le dotazioni urbanizzative e di standards, e non ricorrano le condizioni indicate dalla vigente normativa di legge e di regolamento per l'assoggettamento dell'intervento a preventivo

piano attuativo;

- quando si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per i quali il piano regolatore non preveda il ricorso al piano di recupero ad altro strumento attuativo;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa, con provvedimento motivato del Dirigente Responsabile si ritenga, in relazione a situazioni sopravvenute rispetto all'approvazione del PRG vigente, che l'ambito stesso presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standards già esistenti. Tale ipotesi è inapplicabile qualora il ricorso al piano attuativo sia previsto in relazione al carattere commerciale dell'intervento.

Per permesso di costruire convenzionato si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, o da equipollente d.i.a. ai sensi della L.R. 22/99 e successive modifiche, sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standards;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti

- in apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, trascritto presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

Tale atto deve inoltre essere richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Art. 18 - Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa il Concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/1/1977 n. 10 ai fine di ridurre il corrispettivo del Permesso di Costruire al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 19 - Licenza d'uso

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale .
Condizione per il rilascio dell'agibilità sono la conformità al progetto edilizio assentito e la rispondenza ai Regolamenti Edilizio e di Igiene.

Art. 20 - Contributo per il rilascio della concessione

Ai sensi dell'art.3 della legge 28/1/1977 n.10 il Permesso di Costruire o l'equivalente DIA comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le modalità di corresponsione e la misura di tale contributo sono stabilite dalla citata legge, dai provvedimenti nazionali nonché dalle deliberazioni comunali attuative della stessa, fermo restando quanto ulteriormente stabilito dalle presenti norme.

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 21 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia nei piani di intervento urbanistico preventivo in conformità alle disposizioni del P.R.G.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani di Lottizzazione nonché negli atti di rilascio della concessione edilizia.

La verifica della conformità di cui al comma precedente verrà effettuata sia nel rilascio della concessione che all'atto dell'autorizzazione dell'abitabilità o agibilità.

I mutamenti della destinazione d'uso sono subordinati alle previsioni del P.R.G. che, per le singole zone omogenee, individua la destinazione d'uso principale e quelle non ammissibili. In riguardo alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono comunque salvaguardate le previsioni dell'art.21 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Qualora, anche se in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, con l'esecuzione di opere venga variata la destinazione d'uso prevista per i fabbricati e/o altre strutture negli atti di rilascio delle relative concessioni edilizie, i proprietari, con le modalità previste dalle leggi vigenti, sono tenuti a chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, attuati in mancanza di opere edilizie, sono liberi quando la S.l.p. interessata sia inferiore a 150 mq e soggetti a preventiva comunicazione nel caso invece di S.l.p. superiore a 150 mq. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.1C

della legge 28/01/1977 n° 10 e dall'articolo 5 della legge regionale 5/12/1977 n° 60 nei casi di cui al comma precedente, i contributi di cui agli art.5,6,10 della già citata legge 28/01/1977 n° 10 inerenti la concessione originaria devono essere adeguati corrispondendo l'eventuale maggior somma dovuta per la nuova destinazione.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche che comportano opere edilizie, sono soggetti alla verifica del fabbisogno di standards il cui reperimento subordina il mutamento di destinazione d'uso.

La violazione delle disposizioni in materia, si configura ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente come abuso edilizio e comporta l'applicazione di sanzioni amministrative.

Vengono di seguito individuate le principali categorie di funzioni e attività fra di loro omogenee e compatibili, in relazione alle destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone del P.R.G.

Nelle destinazioni d'uso a carattere principale, di seguito elencate, ed in quelle eventualmente non previste ma classificabili per analogia, devono esservi ricomprese le destinazioni d'uso accessorie, ossia strettamente connesse con le funzioni principali (locali tecnici, autorimesse ecc.).

Anche quando non specificamente individuate, le destinazioni d'uso complementari, sono sempre consentite in riferimento alle principali ammesse.

Categoria A :

FUNZIONI RESIDENZIALI

A1 - abitazioni, compresi accessori e pertinenze

A2 - abitazioni collettive

A3 – edifici esistenti in zona agricola, non più adibiti ad uso agricolo ma utilizzati come residenza, individuati con apposita simbologia nelle tavole di piano. L'uso residenziale ricomprende anche gli spazi accessori e di servizio.

Categoria B :

ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

B1) **commercio al dettaglio** in riferimento alle tipologie distributive definite dall'art.4 del d.lgs.114/98: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centro commerciale

In relazione a detta destinazione d'uso si precisa che:

"per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate a permettere l'attività di vendita, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi."

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno e entrambi i seguenti settori merceologici:

- 1) alimentare
- 2) non alimentare

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono individuate le seguenti tipologie distributive:

B1a) esercizi di vicinato (VIC): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;

B1b) media struttura di vendita 1 (MS1): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 600 mq;

B1c) media struttura di vendita 2 (MS2): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 ed i 1.500 mq;

B1d) media struttura di vendita 3 (MS3): attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1501 ed i 2.500 mq ;

B1e) grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) : attività di commercio al dettaglio avente

superficie di vendita compresa tra i 2.501 ed i 5.000 mq;

B1f) grande struttura di vendita di area estesa (GS2) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 5.000 mq;

B1g) centro commerciale (CC) : una media o grande struttura di vendita nella quale più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

B2) studi professionali e sedi di uffici e agenzie per attività direzionali e commerciali

B3) attrezzature per l'ospitalità (alberghi, collegi, case di riposo, residence)

B4) fabbricati per il commercio all'ingrosso

B5) fabbricati per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti (mobili, autoveicoli, attrezzature edili ecc.)

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è superiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite"

Specifiche :

- Commercio all'ingrosso : attività di compravendita fra operatori commerciali ed utilizzatori professionali
- Commercio al dettaglio : attività di vendita direttamente al consumatore finale

Categoria C :

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

C1 - uffici pubblici o d'interesse pubblico

C2 - servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune di carattere sociale, assistenziale, politico, culturale, scolastico, ricreativo, religioso.

C3 - attrezzature tecnologiche non inquinanti e moleste, di interesse generale quali centraline telefoniche, cabine elettriche ecc.

Categoria D :

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

D1 - botteghe artigiane e laboratori artigiani di servizio

D2 - officine artigiane di servizio non moleste ed inquinanti

Categoria E :

AUTORIMESSE

E1 - autorimesse private, pubbliche o di uso pubblico per autoveicoli leggeri

Categoria F :

ATTIVITA' PRODUTTIVE

F1 - attività industriali

F2 - attività artigianali

F3 - depositi per stoccaggio materiali

F4 - uffici amministrativi connessi alle attività produttive

F5 - spazi per l'esposizione e il commercio connessi alle attività produttive

Categoria G :

ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

G1 - fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici

G2 - fabbricati ed attrezzature per la raccolta dei prodotti agricoli e per il ricovero degli attrezzi ed automezzi

G3 - fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali in genere

G4 - residenza agricola

G5 - attività agrituristiche.

Art. 22 - Decoro dell'ambiente urbano

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spesa, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, recinzioni ecc.) necessarie per mantenere aree e fabbricati nelle condizioni di pubblico decoro.

Tale facoltà può essere esercitata anche nei casi in cui i fabbricati, nonché parte di essi, per effetto dell'esecuzione del P.R.G. vengano a contrastare col decoro dell'ambiente a seguito dell'esposizione alla pubblica vista.

L'Amministrazione potrà ingiungendo l'esecuzione delle opere secondo un progetto conforme alle disposizioni del P.R.G. e ai regolamenti comunali vigenti, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, l'Amministrazione avrà la facoltà di procedere secondo Legge.

Le demolizioni e/o arretramenti sono consentiti se, a seguito dei suddetti interventi, non vengano a determinarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, condizioni non conformi al decoro dell'ambiente urbano anche per i fabbricati o le aree adiacenti.

Il rilascio del Permesso di costruire è altresì consentito subordinatamente alla impegnativa, da trasciversi in atto pubblico, del richiedente di provvedere, a sua cura e spesa, alla sistemazione dei fabbricati delle aree suddette, anche se di proprietà diversa, secondo un progetto approvato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione può negare il rilascio del Permesso a costruire per tutte quelle opere che, pur nel rispetto delle disposizioni del P.R.G., non siano conformi al decoro dell'ambiente.

E' vietato lo scarico ed ammassamento permanente di materiali ed attrezzature all'interno delle superfici di pertinenza dei fabbricati, la cui rimozione di quanto ritenuto nocivo dal punto di vista igienico e del decoro ambientale è prevista mediante Ordinanza del Sindaco.

Art. 23 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione sarà incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc. precisando la denominazione di alberi e arbusti).

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Art. 24 – Corridoi ecologici

Nelle tavole di azionamento sono individuati i Corridoi Ecologici, ossia quegli elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche ecc. per i quali sussiste l'obiettivo della salvaguardia nella loro funzione naturalistica e paesistica, finalizzata alla "messa in rete" del sistema naturalistico Provinciale.

All'interno delle fasce che costituiscono i Corridoi Ecologici lungo i corsi d'acqua deve essere perseguito l'obiettivo della conservazione del corso naturale e dei bacini imbriferi con la ricostituzione o risarcimento della vegetazione ripariale;

Negli ambiti di pertinenza dei Corridoi Ecologici, come individuati nelle tavole di azionamento del P.R.G., è vietata ogni nuova costruzione. Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti, nel rispetto degli indici di zona, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ai sensi dell'art.9 punto d) della Legge 10/77.

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritto il rispetto di tutti gli elementi naturalistici presenti, quali orli, scarpate morfologiche, vegetazione, vecchie difese, muri ecc.

Art. 25 – Rischio idrogeologico : definizione delle aree e prescrizioni per l' edificazione

In coerenza con lo " Studio Geologico del territorio comunale ", il P.R.G. ne recepisce la **Carta di Fattibilità Geologica** che suddivide il territorio comunale in zone per le quali, ai fini dell'edificazione, valgono le relative prescrizioni dello specifico studio articolate in base alle previste **Classi di fattibilità**, anche in riferimento alla salvaguardia delle zone di protezione della falda e al rispetto dei pozzi di captazione delle acque d'uso potabile, fatti comunque salvi gli adempimenti e gli obblighi di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988 " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"

Art. 26 - Cave

Tutte le attività connesse con la coltivazione di sostanze minerali di cava sono disciplinate dalla Legge Regionale 33/3/1982 n.18 e successive modificazioni.

Fermo restando il rispetto delle procedure e dei contenuti di detta legge, è comunque vietato lo svolgimento di attività di cava in tutte quelle zone ove le presenti norme prescrivano il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche ambientali, naturali o storiche.

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

Art. 27 - Classificazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso "in zone" nel cui ambito l'attuazione del P.R.G. viene programmata con le presenti norme.

Dette zone sono così classificate:

- a) zone per gli insediamenti prevalentemente residenziali
 - 1) Zona A - Residenziale - Nucleo di antica formazione
 - 2) Zona B - Residenziali di completamento
 - 3) Zona C - Residenziali di espansione con pianificazione attuativa
 - 4) Zona a Verde privato

- b) zone per gli insediamenti produttivi
 - 1) Zona D artigianali esistenti e di completamento
 - 2) Zona D1 produttive di completamento
 - 3) Zona E agricole
 - 4) Zona E1 agricole di rispetto ambientale
 - 5) Zona E2 agricola golenale

- c) zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale
 - 1) Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza
 - 2) Zone per attrezzature pubbliche a servizio delle attività produttive
 - 3) Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali
 - 4) Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale
 - Accessi ed intersezioni
 - Allineamenti
 - Strade private
 - Marciapiedi
 - 5) Zone di rispetto cimiteriale

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 28 - Zona A - Nucleo di antica formazione

Ai sensi del D.I. 2/4/1968 n.1444 è individuata dalle tavole di piano la zona omogenea A, considerata Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5/8/1978 n.457.

Nell'ambito della zona A vengono individuate le seguenti utilizzazioni del territorio:

- 1) zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- 2) aree destinate a strade e piazze;

3) zone prevalentemente residenziali;

1) Zone per Attrezzature Pubbliche

Sono destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Gli interventi sugli edifici esistenti saranno assoggettati alle modalità di intervento puntuali individuate nella tav.n.6.2 del P.R.G. in scala 1:500

2) Aree destinate a strade e piazze

Tali aree sono destinate al traffico dei pedoni e dei veicoli ed il loro utilizzo, compresa la sosta, è regolamentato dalle apposite disposizioni di polizia urbana.

Gli spazi indicati nelle tavole di P.R.G. sono comprensivi dei marciapiedi, mentre, i percorsi pedonali sono individuati con simbologia convenzionale, essendo rinviato alla progettazione esecutiva il puntuale dimensionamento e tracciato.

3) Zone prevalentemente residenziali

In tali zone, definite A ai sensi del D.I. 2/4/1968 n.1444, la destinazione prevalente è quella residenziale.

- Destinazioni d'uso non consentite

Con riferimento all'art.21 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

MODALITA' DI INTERVENTO RIGUARDANTI EDIFICI ED OPERE

Il grado e le caratteristiche degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. inerenti le "Modalità di Intervento" e alle prescrizioni del Capo V delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi nell'ambito della Zona A si attuano, nel rispetto delle Unità Minime di Intervento, mediante :

- a) D.I.A. per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) Permesso di costruire per gli altri interventi edilizi;
- c) mediante Piano di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n.457 del 1978;

L'Unità Minima di Intervento è la dimensione minima cui devono riferirsi gli interventi relativi alla Zona A e, in relazione al tipo di intervento, le modalità da adottarsi sono le seguenti :

- 1) Per gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria, l'autorizzazione non è vincolata dall'Unità Minima di Intervento;
- 2) Per gli altri interventi soggetti a semplice permesso di costruire, l'Unità Minima di Intervento è

costituita dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente strumento urbanistico;

3) I Piani di recupero dovranno essere estesi almeno ad una unità urbanistica corrispondente alla definizione di cui al precedente punto 2.

Nel caso in cui l'Unità Minima di Intervento, così come sopra formulata, non garantisca una soluzione urbanistica e/o architettonica formalmente corretta, la stessa, su parere della Commissione edilizia, può essere ridefinita in ampliamento.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUGLI INTERVENTI

Nelle Zone A, valgono per tutti gli interventi le seguenti prescrizioni generali, tese ad un rispetto delle forme e delle tipologie locali e con l'obiettivo della riqualificazione ed il recupero della omogeneità del tessuto urbano :

1) Nuove costruzioni :

Tranne i casi in cui non viene esplicitamente prevista dalle presenti norme, è vietata ogni nuova costruzione anche a titolo precario.

2) Aperture nelle facciate :

E' consentito, con la sola esclusione dei casi diversamente disciplinati dalle norme specifiche, variare il disegno e le dimensioni delle aperture esistenti ed inserirne di nuove, nel rispetto di una adeguata risoluzione formale dell'intera facciata ed in relazione alla tipologia del manufatto.

E' fatto obbligo inoltre della conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi architettonici in evidenza o rinvenuti nel corso dei lavori, ritenuti significativi a giudizio della Commissione Edilizia.

3) Superfettazioni :

E' fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni quali parti aggettanti chiuse, elementi atipici, tettoie, tamponamenti di logge, di balconi, di terrazze e porticati.

4) Passaggi :

E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza e suddividere con recinzioni i cortili comuni.

5) Recinzioni :

Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in muratura piena, intonacata o a vista in mattoni pieni o pietra, e/o in ferro verniciato.

E' vietato l'uso di recinzioni in blocchi o elementi prefabbricati di cemento.

6) Parchi, giardini, orti e cortili :

Devono essere mantenute e sistemate le aree inedificate attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un adeguato progetto di piantumazione.

Le essenze delle nuove alberature e degli arbusti dovranno essere di norma scelte fra quelle

tipiche della zona.

L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato, tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di essenze malate, pertanto, i progetti dovranno essere definiti nel rispetto della vegetazione presente.

7) Aree scoperte di risulta :

Le superfici che a seguito di demolizioni di edifici esistenti si renderanno libere, dovranno essere sistemate a verde o pavimentate secondo i criteri e le modalità di cui al successivo punto.

8) Tecnologie e materiali prescritti negli interventi di recupero edilizio :

L'involucro esterno degli edifici deve essere realizzato con materiali della tradizione costruttiva locale, tranne che nei casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi.

Pertanto, negli interventi di recupero edilizio, con la sola eccezione degli interventi di Manutenzione Ordinaria, si devono prevedere :

- per il manto di copertura l'uso del tradizionale coppo in laterizio, salvo che non venga dimostrato, per particolari casi, l'uso originario di materiali diversi.
- I comignoli devono essere realizzati secondo le forme in uso nella tradizione costruttiva locale, con finitura esterna debitamente intonacata o in mattoni pieni a vista.
- Le gronde devono essere previste con travetti di legno con sovrastante assito, con canali e pluviali tondi in rame o lamiera verniciata.
- Nel caso di cornicioni è da prevedersi l'uso di tradizionali sagome finite ad intonaco o, in casi particolari, il mattone a vista o lastre di pietra.
- per le finiture esterne delle murature, di norma deve essere realizzato l'intonaco di tipo civile tinteggiato nelle tinte indicate tra il campionario predisposto dall'Ufficio Tecnico comunale. Per tipologie particolari, a giudizio della commissione edilizia, è permesso l'uso dell'intonaco rustico di calce grigia o la muratura di mattoni pieni. E' fatto divieto di utilizzare intonaci plastici, pietre levigate e rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.
- per i davanzali e le soglie devono essere utilizzate di norma pietre di tradizionale uso locale (beole, arenarie e similari), non lucide e lavorate con adeguati spessori. Per tipologie particolari è permesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, l'uso di pietre e graniti di origine lombarda o piemontese, con lavorazioni martellate o similari. Può essere inoltre previsto, sempre in relazione a specifiche tipologie, la realizzazione di davanzali e soglie in cotto nei suoi formati tradizionali. Le pavimentazioni esterne dei cortili e quelle dei percorsi pedonali coperti di uso pubblico dovranno essere realizzate esclusivamente in pietra, sotto forma di lastre, cubetti o ciotoli o in cotto (pianelle e ammattonato).
- per le finestre e porte finestre è prescritto l'uso di serramenti in legno, con imposte del tipo a persiana o ad anta piena.
- I portoncini su esterno devono essere realizzati con uno o più battenti ciechi in legno, con adeguato disegno. Le essenze impiegate per la realizzazione di serramenti ed imposte devono essere verniciate o mordenzate di colore scuro. I serramenti dei negozi al piano terreno e dei locali accessori seminterrati possono essere realizzati, oltre che in legno, anche in ferro o in profili lisci di alluminio verniciato a polvere o anodizzato nella sola

gamma del brunito. Le porte delle autorimesse, se realizzate in ferro, devono essere verniciate della stessa tinta della facciata.

- sono vietate le insegne a bandiera luminose ed è fatto obbligo di conservare quelle esistenti se pregevoli.

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, non vengono posti vincoli in merito ai materiali da utilizzarsi, rimandando alla Commissione Edilizia e agli altri organi all'uopo preposti la valutazione del progetto in relazione all'impatto ambientale dovuto al futuro inserimento.

La Commissione Edilizia, al riguardo, potrà richiedere la preventiva campionatura dei materiali e un'adeguata documentazione cartografica (fotomontaggio, verifica delle condizioni al contorno ecc.) per i necessari approfondimenti dell'istruttoria.

9) Distanze tra edifici, dell'edificio dai confini e dell'edificio dalle strade:

- negli interventi di risanamento valgono le distanze esistenti;
- nei Piani di Recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime prescritte all'art.9, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

10) Limiti di densità edilizia : devono essere rispettati i limiti di densità edilizia prescritti dall'art.7, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

11) Limiti di altezza : devono essere rispettati i limiti di altezza prescritti dall'art.8, comma primo, numero 1, del D.M. 2/4/1968.

12) Autorimesse private ed altri locali accessori: devono essere realizzate nel corpo degli edifici esistenti o nel sottosuolo, nel rispetto tipologico e formale delle preesistenze edilizie. Gli accessi carrai, salvo la dimostrata impossibilità, devono essere ubicati sui lati dei fabbricati non prospicienti gli spazi pubblici. Le rampe di raccordo ai livelli di piano interrati, di massima, non potranno immettersi direttamente sulle pubbliche strade ma dovranno raccordarsi con le medesime mediante un tratto piano di almeno m.3 escluso l'eventuale marciapiede.

PRESCRIZIONI EDILIZIE PUNTUALI

Le prescrizioni edilizie puntuali sono valide per gli edifici individuati sulle tavole delle modalità di intervento, ai quali sono espressamente riferite. Esse possono riguardare :

- 1) L'obbligo di aprire o ripristinare passaggi o percorsi pedonali di uso pubblico, la cui realizzazione e gestione saranno regolamentate da apposita convenzione. I tracciati e la larghezza del percorso possono essere definiti con precisione in sede di progettazione edilizia, nel rispetto del vincolo previsto dalle tavole di piano in merito al soddisfacimento del collegamento.
- 2) L'obbligo di conferma o di nuova apertura di androne carraio, sia in relazione ad opportunità di carattere funzionale e di sicurezza, sia per garantire la sopravvivenza di caratteristiche costruttive e formali degli edifici del tessuto antico.
- 3) Obbligo del mantenimento della facciata esistente: questa norma puntuale interessa edifici le cui facciate presentano motivi di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e formali della fronte. Eventuali anomalie determinatesi nelle aperture o nelle decorazioni devono essere corrette, ripristinando l'originaria concezione della facciata.

4) Obbligo del rifacimento della facciata : questa norma puntuale interessa edifici che evidenziano soluzioni di facciata inadeguate, per composizione e/o forma delle aperture o per inadatti materiali di finitura, generalmente dovute a trasformazioni inopportune subite in tempi recenti. La norma obbliga ad un ripristino delle corrette caratteristiche formali della facciata.

PIANI DI RECUPERO

Sono sempre ammessi nella zona A interventi da assoggettarsi a Piani di Recupero.

L'obbligo di Piano di Recupero sussiste in tutti i casi in cui, compatibilmente con quanto ammesso dalle modalità di intervento, è prevista la demolizione degli edifici e la loro ricostruzione in un intervento che si configura di ristrutturazione urbanistica

Prescrizioni particolari

a) Non è ammesso alcun incremento di volume ad esclusione di quegli edifici o porzioni di essi ove è prescritto l'intervento di ristrutturazione; in questi casi è consentito l'aumento massimo di volume del 20% dell'esistente al solo fine dell'adeguamento igienico-funzionale. Purché non superi il 50% dell'indice medio di zona A (mc/mq 2,00)

Art. 29 - Zona B - Residenziale di completamento

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 si tratta di zona omogenea B, a prevalente destinazione d'uso residenziale, per la quale si persegue l'obiettivo della riorganizzazione e completamento dei volumi esistenti.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano con le seguenti modalità :

- 1) mediante intervento edilizio diretto;
- 2) mediante Piano di Recupero all'interno delle Zone di Recupero da individuarsi ai sensi dell'art.27 e successivi della Legge n.457/78

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.21 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1b (limitatamente al settore alimentare), B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

If = pari all'esistente per interventi conservativi MO, MS, RR, RS, RT, e RU.

Per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con ricostruzione If = 1,00 mc/mq

Q = 0.25

H max = 10.00 ml

P = 1 mq/ 10 mc

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'art.17 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri ed indici di zona sono ammesse le seguenti modalità di intervento: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione), CP (ampliamento), NC (nuova costruzione), DR (demolizione con ricostruzione).

I locali accessori potranno essere edificati fine a se stessi solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti. Nel caso di ristrutturazioni generali e sostanziali, oppure di nuove costruzioni i locali accessori dovranno essere ricompresi nel corpo del fabbricato principale.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.38 delle presenti N.T.A.

Art. 30 - Zone C - Residenziali di espansione con pianificazione attuativa

Si tratta di zone omogenee C, inedificate o la cui presenza di edificazione rientra nei limiti previsti dal D.I. 02/04/1968 n.1444, destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione residenziale unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e agli standard urbanistici.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.21 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1b e B1c (limitatamente al settore alimentare) B1d-B1e-B1f-B1g-B5

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

$I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$

$I_f \text{ max} = 1,5 \text{ mc/mq}$

$H = 8,50 \text{ m}$

D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo : secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade, ovvero lungo la fascia di rispetto stradale, ovvero 5m.

D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo : 10,00 m

D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo : minimo di 5,00 m oppure a confine.

$P = 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$

R_c (rapporto di copertura) e D_s , D_c e D_f (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento all'art.46 delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse le modalità di intervento di nuova costruzione NC.

AREE A STANDARD URBANISTICO

E' ammessa ai sensi dell'art.12 della Legge Regionale 05/12/1977, n.60-61, ove non contrasti con le previsioni degli azionamenti, la monetizzazione di parte delle aree a standard urbanistico, con esclusione degli spazi da destinare a parcheggio, nella misura di 3,00mq/150mc di costruzione in progetto e del verde attrezzato nella misura di 3,00mq/150mc di costruzione in progetto.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.38 delle presenti N.T.A.

Art. 31 - Zone a verde privato

Sono aree private destinate a giardino o a verde di rispetto degli abitati, per le quali è prevista la salvaguardia e la valorizzazione, in conseguenza del loro valore ambientale dovuto alla intrinseca qualità o alla particolare ubicazione nel territorio.

In tali aree, gli alberi di alto fusto esistenti e gli spazi verdi devono essere rigorosamente rispettati, pertanto sono vietate le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, mentre sono consentiti gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

In tali zone sono tuttavia ammessi, quando non sia possibile inglobarli agli edifici principali esistenti, fabbricati accessori e pertinenze, purché siano correttamente inseriti nell'ambiente e siano realizzati, di massima, con copertura a falde inclinate di adeguata pendenza e con sovrastante manto di coppi in laterizio.

E' prescritto inoltre il rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$Q = 5\%$$

$$H = 3,00 \text{ m}$$

CAPO III - ZONE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E AGRICOLE

Art. 32 - Zone D artigianali esistenti e di completamento

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 è una zona omogenea D, sulla quale insistono attività prevalentemente di tipo artigianale. La Destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.21 delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.21 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1b e B1c (limitatamente al settore alimentare) B1d-B1e-B1f-B1g-B3

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq di } S_f$$

$$Q = 50\%$$

$$H = \text{m } 12 \text{ per gli edifici esclusi volumi tecnici}$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di } 5,00 \text{ m}$$

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di 5,00 m

Df = H con un minimo di 10,00 m

P= 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione ovvero 1,00 mq per ogni 3,3 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

Deve essere prevista una superficie minima destinata a verde pari a 1/4 della Sf, con piante di alto fusto ogni 40 mq di SVp.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento al Capo V delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse tutte le modalità di intervento.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora degli alberi a cortina lungo il perimetro dell'area.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.38 delle presenti N.T.A.

Art. 33 - Zone D1 produttiva di completamento

Ai sensi del D.I. 02/04/1968 n.1444 è una zona omogenea D, sulla quale insistono attività artigianali o industriali, la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.21 delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.21 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1b e B1c (limitatamente al settore alimentare) B1d-B1e-B1f-B1g-B3

Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

$U_f = 0,50$ mq/mq di S_f

$Q = 50\%$

$H = m 12$ per gli edifici esclusi volumi tecnici

$D_c = H/2$ con un minimo di 5,00 m

$D_s =$ secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di 5,00 m

$D_f = H$ con un minimo di 10,00 m

$P = 1,00$ mq per ogni 10 mc di costruzione ovvero 1,00 mq per ogni 3,3 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

$P_p = 5,00$ mq ogni 100 mq di Superficie Lorda di pavimento (SLP) da localizzarsi ai margini del lotto di proprietà in coerenza con la viabilità.

Deve essere prevista una superficie minima destinata a verde pari a 1/4 della S_f , con piante di alto fusto ogni 40 mq di SVp.

MODALITA' DI INTERVENTO

Con riferimento al Capo V delle presenti norme, nel rispetto degli indici e parametri di zona sono ammesse tutte le modalità di intervento.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Qualora le nuove costruzioni appartenessero alla tipologia dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo della messa a dimora degli alberi a cortina lungo il perimetro dell'area.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta all'art.38 delle presenti N.T.A.

Art. 34 - Zone E agricole

Ai sensi del D.I. 02/04/1968, n.1444 è una zona destinata alla attività agricola, per la quale valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla Legge Regionale 07/06/1980, n.93.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI AMMESSE

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo quali attrezzature e infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Le abitazioni consentite sono quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

La richiesta di costruzione di nuove attrezzature, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e ai suoi programmi produttivi.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

In assenza di piani sovracomunali vincolanti sono in vigore i seguenti indici e parametri urbanistici:

- per gli interventi riguardanti attrezzature ed infrastrutture produttive :

Q = 10% dell'intera superficie aziendale, esteso al 40% nel caso di serre

H = 8,00 m per i fabbricati, con il limite di 18 m per serbatoi, silos e simili

Dc = 10,00 m

- per gli interventi a carattere abitativo :

If = a) su terreni a coltura specializzata orticola o floricola: 0,06 mc/mq

b) su terreni boschivi, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente: 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda

c) sugli altri terreni agricoli : 0,03 mc/mq

H = 7,50 m

Dc = 5,00 m

P = 1mq / 10 mc

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'atto pubblico di asservimento di volume contenente altresì l'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Riguardo le trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme dell'art.41 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni ed integrazioni.

b) COPERTURE STAGIONALI

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non è subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale.

c) ALLEVAMENTI

I nuovi impianti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti devono aver garantito dall'azienda agricola almeno il 40% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Devono essere inoltre garantiti, tramite appositi impianti di depurazione, i limiti di accettabilità delle acque di scarico previsti dalle norme vigenti.

d) DISTANZE TRA GLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO E LE AREE ESTERNE

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime :

ALLEVAMENTI DI SUINI :

- distanza dai confini = 200 m
- distanza dalle abitazioni = 100 m, con esclusione della abitazione del personale addetto alla custodia, per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m.

ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECCIA MINORE :

- distanza dai confini = 20 m
- distanza dalle abitazioni = 60 m, con esclusione della abitazione del personale addetto alla custodia, per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m.

e) ATTIVITA' ESTRATTIVE E CAVE

L'apertura di cave e la coltivazione di sostanze minerali è ammessa esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla Legge Regionale 30/03/1982, n.18 e successive modificazioni ed integrazioni e conformi al Parco Cave della Provincia di Pavia

f) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

Il lotto di pertinenza su cui computare i volumi e le superfici coperte può essere esteso a tutti gli appezzamenti agricoli dell'azienda, anche non contigui e siti in comuni contermini.

Gli indici alla base dei computi, al solo scopo edificatorio, verranno uniformati a quelli della presente zona.

g) ALTRE PRESCRIZIONI

Gli interventi edilizi in zona agricola dovranno essere compatibili per tipologia, forme e materiali con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

h) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., comprese quelle non più di pertinenza agricola, sono consentiti interventi di MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 20%, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici.

Per gli immobili non più adibiti alle funzioni agricole puntualmente individuati nelle tavole di azionamento, possono essere indicate modalità ed interventi ammessi relativamente alla specifica individuazione.

i) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali esistenti non più adibiti ad usi agricoli e puntualmente individuati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento del P.R.G. sono ammessi interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) ed ampliamenti in misura non superiore al 10% della SLP, sino ad un massimo di 200 mq.

Per gli immobili non più adibiti alle funzioni agricole puntualmente individuati nelle tavole di azionamento, possono essere indicate modalità ed interventi ammessi relativamente alla specifica individuazione.

Art. 35 - Zone E agricole inedificabili

35.1 - Zone E 1 agricole di rispetto ambientale

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione.

35.2 - Zone E 2 agricole golenali

Sono quelle zone che attualmente non sono occupate dai corsi d'acqua, ma che lo sono

precedentemente state.

In tali zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regimazione idraulica. Gli eventuali interventi saranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione o da questa autorizzati sulla base specifico permesso.

E' ammessa la piantumazione dei pioppi e l'esercizio dell'agricoltura, purché non comporti manomissioni della giacitura dei terreni .

Le strutture tecnologiche connesse con l'attività estrattiva sono ammesse nel rispetto delle superiori autorizzazioni.

CAPO IV – STANDARDS URBANISTICI E ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 36 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche a prevalente servizio della residenza

Sono zone destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive di cui all'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni ed integrazioni, le cui destinazioni specifiche risultano individuate, in linea di massima, nelle tavole di P.R.G.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui le tavole di azionamento del P.R.G. prescrivano l'obbligo di piano attuativo.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione regolamentata da apposita convenzione. Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le aree di cui sopra sono vincolate all'uso pubblico con le seguenti destinazioni :

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Sono aree destinate agli edifici scolastici (asilo nido, scuola materna, scuola elementare scuola media dell'obbligo) e relative pertinenze, comprese le attrezzature sportive di carattere scolastico.

b) attrezzature di interesse comune

Sono aree destinate ad edifici al servizio delle attività di interesse comune : attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e di pubblico servizio, ricreative ecc., comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

La servitù ad uso pubblico delle attrezzature religiose e dei servizi annessi è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, come definite dall'art. 2 della L.R. 9 maggio 1992, n.20 :

- 1) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- 2) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 3) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro;

Ai sensi dell'art.3 della sopracitata legge, le aree riservate ad accogliere le attrezzature religiose non possono essere inferiori al 25% delle aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature di interesse comune.

c) Verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi

Sono le aree destinate a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato e relative attrezzature all'aperto e al coperto per il gioco, lo sport, il tempo libero, comprese le attrezzature di servizio, ristoro ecc. ad esse connesse.

d) Parcheggi pubblici

Sono aree specificamente destinate alla sosta degli autoveicoli, in aggiunta e ad integrazione di quelle previste nelle zone omogenee aventi carattere privato e a quelli previsti nelle zone per la viabilità.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre che a livello stradale, potranno essere realizzati anche su più piani, fuori ed entro terra, in relazione alle indicazioni comunali.

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
 $H = 9.50 \text{ ml}$
 $P = 1/4 \text{ Slp}$

b) attrezzature di interesse comune

$U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$
 $H = 9.50 \text{ ml}$
 $P = 1/4 \text{ Slp}$

c) verde pubblico attrezzato e impianti sportivi

- impianti coperti $U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$
- impianti scoperti $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$

$P = 1/10 \text{ Slp}$

d) parcheggi pubblici

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Nell'ambito di tali zone possono essere ricavati ed anche appositamente attrezzati spazi per spettacoli ambulanti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Art. 37 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività produttive

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli impianti produttivi artigianali ed industriali.

Sulle tavole di P.R.G. vengono individuate in linea di massima le relative destinazioni specifiche.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo sono di competenza dell'Amministrazione Pubblica e degli Enti istituzionalmente competenti, con possibilità di coinvolgimento di altri soggetti (associazioni, cooperative, enti privati), mediante concessione regolamentata da apposita convenzione.

Nel qual caso gli interventi, nel rispetto degli indici e parametri di zona, possono riguardare aree pubbliche date in concessione o aree di proprietà privata assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni di uso pubblico prevedono :

a) attrezzature di interesse comune quali mense aziendali, locali di riunione e ricreativi destinati agli addetti delle aziende insediate;

b) verde pubblico e attrezzature sportive;

c) parcheggi pubblici;

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

Uf = 0.60 mq/mq

H = 9.50 ml

P= 1/4 Slp

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone oggetto del presente articolo, a completamento delle attrezzature in esse specificamente previste, è ammessa la realizzazione di necessari servizi accessori e dell'eventuale residenza per il personale di custodia.

Le aree che a seguito degli interventi resteranno scoperte, dovranno essere opportunamente piantumate con essenze d'alto fusto di tipo autoctono. I parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzati alla quota stradale dovranno essere completati con la messa a dimora di un albero ogni 40 mq di parcheggio.

Eventuali edifici esistenti in queste zone alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di cui alle presenti norme, potranno essere oggetto delle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Art. 38 - Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

Nel tessuto urbano consolidato (zone di completamento) per la realizzazione di esercizi di vicinato la dotazione di standards richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico nel caso in cui l'intervento si realizzi su lotti liberi. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente potrà essere monetizzata l'intera superficie destinata a standards qualora il mancato reperimento degli standards non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

Le medie strutture di vendita da realizzarsi nel tessuto urbano consolidato, quando la loro realizzazione non contrasti con le specifiche norme di zona, devono prevedere le seguenti dotazioni di standards:

a) per le strutture di medie superfici di vendita inferiori a 600 mq (MS1), da realizzarsi su lotti liberi, le aree standards devono essere reperite in contiguità con l'esercizio ed in quantità almeno pari al 50% della SLP da destinarsi a parcheggio.

b) Le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad una convenzione, disciplinata dal precedente art. 16 bis, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo

impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standards che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

c) per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standards, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Negli ambiti di espansione e di trasformazione urbana, l'insediamento di medie superfici di vendita è ammesso purché queste siano dotate di standards pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

Nel caso di realizzazione di medie superfici di vendita è consentita la monetizzazione degli standards nella misura massima del 50% di quanto stabilito. Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Art. 39 - Aree di elevata naturalità ed emergenze naturalistiche

Sono individuate dalle tavole di azionamento del PRG in coerenza con le "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali" del PTCP, quali elementi puntuali o areali che, per interesse specifico e/o per rarità rispetto al contesto di appartenenza, costituiscono emergenze di notevole significato ecologico-ambientale.

L'obiettivo perseguito per tali ambiti è l'assoluto rispetto e la naturale evoluzione degli equilibri ecologici, nonché la loro valorizzazione per scopi didattici e scientifici non potendosi ammettere interventi modificativi ed attività contrastanti con il suddetto obiettivo.

Fino all'approvazione di apposito Piano di Gestione promosso dalla Provincia d'intesa con il Comune, in queste aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possano modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi.

In particolare non sarà possibile:

- a) realizzare nuovi edifici nonché interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione senza alterazione di volume;
- b) insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- c) aprire nuove strade e costruire infrastrutture in genere;
- d) attivare discariche di ogni genere ed entità;
- e) aprire cave o torbiere, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti;
- f) effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;
- g) circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate alla protezione e allo studio delle biocenosi, nonché connessi alle attività agro-silvo-pastorali ammesse: il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade-ordinarie tipo agricolo forestali, interpoderali);
- h) raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- i) modificare il regime delle acque.

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge R. n.9/77 ed in particolare a quanto previsto all'art.3 di tale norma.

Gli interventi di regimazione idraulica e di risanamento idrogeologico sono soggetti a V.I.A. secondo competenze e procedure previste dalla LR 20/99.

Art. 40 – Aree di elevato contenuto naturalistico

Le Aree di elevato contenuto naturalistico sono individuate dal PRG in coerenza con le "Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali" del PTCP e riguardano:

- a) ambiti nei quali fattori fisici, ambientali e/o storico - insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
- b) aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

Gli obiettivi della tutela, cui ogni intervento deve essere compatibile, riguardano:

- a) conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- b) consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- c) valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

In tali aree valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e paesistici dell'ambito interessato;
- b) è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. La deroga è ammessa quando il Piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. È in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;
- c) la circolazione con mezzi motorizzati., ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- d) il taglio dei boschi è soggetto alle norme della LR 9/77.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- a) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20%;
- b) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali. nelle aree attualmente in uso e nelle forme

tradizionali:

- c) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- d) opere ordinarie relative alla bonifica Montana ed alla difesa del suolo;
- e) modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- f) viabilità interpodereale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

Le Aree di elevato contenuto naturalistico individuate nel Comune di Pancarana sono inedificabili.

Quando non rientranti nelle tipologie progettuali e dimensionali di cui all'allegato B del DPR 12/4/96, i seguenti interventi sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale (art.4 comma 2, LR 20/99):

- a) realizzazione di nuove opere infrastrutturali ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l'E.E.;
- b) interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico;

Art. 41 – Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale

Le zone destinate alla viabilità sono indicate graficamente sulle tavole di P.R.G. e riguardano strade e piazze, il cui traffico ed utilizzo è regolamentato da disposizioni comunali.

Su queste aree è vietata ogni nuova costruzione.

INTERVENTI CONSENTITI

In aggiunta alle opere funzionali previste per tracciati stradali, a quelle di arredo e per la circolazione e la sicurezza quali pensiline e, compatibilmente alle norme di Zona su cui le fasce di rispetto insistono, sono ammesse aree di parcheggio e stazioni di servizio con rifornimento carburanti.

CLASSIFICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE STRADE

La rete viaria esistente o in previsione viene di seguito classificata dalle presenti norme in coerenza con il D.L. 30/4/1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni :

- Tipo a) Autostrade
- " b) Strade extraurbane principali
- " c) Strade extraurbane secondarie
- " d) Strade urbane di scorrimento
- " e) Strade urbane di quartiere
- " f) Strade locali

Inoltre vengono individuate :

- strade vicinali
- piste ciclabili
- percorsi pedonali
- strade silvo pastorali

Le strade di tipo a) b) c) d) sono definite, in relazione al tracciato e alla loro ampiezza minima, dalle tavole del P.R.G.

Le strade di tipo e) f) quando vengono definite dalla pianificazione attuativa e quindi non individuate dallo strumento urbanistico generale, dovranno avere ampiezza minima ricompresa fra prospicienti recinzioni di m.9 se a doppio senso di circolazione e di m.6 se a senso unico.

Nel caso vengano previsti spazi destinati a parcheggio a lato delle strade, le sopra indicate dimensioni minime dovranno essere aumentate di m.2 per ciascun lato destinato alla sosta.

Le nuove strade dovranno essere in linea di massima alberate e dotate, almeno su di un lato, di marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50.

Il P.R.G. individua nelle tavole di azionamento apposite sedi viarie a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclabili, come previste dall'art.3 della Legge Regionale 27/11/1989 n.65.

La larghezza minima delle **piste ciclabili** dovrà essere di 2,00 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere, per mezzo di cordoli, parapetti siepi ecc., un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

Le strade silvo pastorali sono individuate tramite delibera del comune e sulle stesse è previsto il divieto di transito ai sensi della L.R. 8/76 e successive modificazioni.

FASCE DI RISPETTO

Sono aree destinate alla protezione dei nastri stradali, esistenti e di progetto, in conformità alla legislazione nazionale prevalente in materia, e all'art.26 della Legge Regionale 51/75.

Le fasce di rispetto devono essere misurate orizzontalmente a partire dal ciglio della strada sul tracciato definito dal P.R.G., nelle dimensioni minime previste dalle normative di legge vigenti, considerata la perimetrazione del Centro Abitato definita ai sensi del D.L. 285 del 30/4/1992.

Nelle fasce di rispetto, fatte salve le disposizioni specifiche in materia, valgono le norme di zona del P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione che non comportino aumenti delle volumetrie.

Sono invece ammessi, nel rispetto delle norme del D.L.n.285/92 e successive modificazioni ed integrazioni e con il parere favorevole dell'ente e che ha competenza sulla strada, i seguenti interventi :

- ampliamento e realizzazione di strade e svincoli;

- realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio e relative canalizzazioni;
- realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde,
- esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- realizzazione di stazioni di servizio con rifornimento carburante nel rispetto di quanto previsto delle presenti N.T.A.;
- recinzioni da prevedersi in conformità all'art. 2-quater del D.P.R. n.147/93

Nelle fasce di rispetto vanno mantenute condizioni decorose, pertanto sono da considerarsi vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio inerenti la costruzione di depositi di materiale o scarichi di rifiuti.

In assenza di un apposito piano per la regolamentazione delle insegne è altresì vietata l'installazione della cartellonistica pubblicitaria.

Art. 41.1 – Accessi ed intersezioni

I passi carrabili di accesso alle strade extraurbane ed urbane sono regolamentati dal D.L. 285/92 e specificatamente agli art.li 44, 45 e 46, nonché dall'art.25 della L.R. 51/1975.

Le intersezioni stradali a raso o su differente livello sono di massima individuate dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale e preventivamente autorizzate dall'Ente di competenza.

Derivazioni e strade di arroccamento saranno definite nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Eventuali intersezioni tra le strade in difformità con le previsioni del Piano Regolatore Generale, dovranno essere gradualmente adeguate ai tracciati indicati dalle tavole grafiche.

Art. 41.2 – Allineamenti

Fatte salve le norme prevalenti in materia di codice della strada, in caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà imporre la rettifica di allineamenti irregolari, per una profondità sino a m.2,00 dalla linea di fabbricazione, o dalla recinzione esistente o dal confine con lo spazio pubblico, con contemporanea cessione dello spazio di arretramento.

Art. 41.3 – Strade private

L'apertura di strade private, non previste dal P.R.G., anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposito permesso.

Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di Piani di Lottizzazione convenzionata.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari, salvo che il Comune con apposita deliberazione, o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

Art. 41.4 – Marciapiedi

Ogni percorso viabile che abbia caratteristiche tali da consentirlo, dovrà essere dotato di marciapiedi o di opportuni spazi delimitati e protetti percorribili dai pedoni.

Ogni intervento di ristrutturazione, ricostruzione o nuova edificazione che prospetta su spazi pubblici, dovrà prevedere la realizzazione del marciapiede e relativi raccordi con la viabilità generale, in conformità alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, con l'impegno della manutenzione.

Art. 42 - Zone di rispetto cimiteriale

Sono le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nelle relative aree di rispetto, di cui all'art.338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art.28 della legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.31 della legge 5-8-1978, n. 457.

Sono inoltre consentite piccole costruzioni per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita dei fiori e di oggetti per il culto, da erigersi dietro concessione comunale su area pubblica o privata.

Le aree libere non coltivate dovranno essere sistemate con decoro e possibilmente piantumate con essenze ad alto fusto.

In tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto ed è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

CAPO V - MODALITÀ D'INTERVENTO

Nelle singole zone omogenee gli interventi edilizi si attuano mediante le seguenti modalità di intervento.

A) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Ai sensi dell'art.31 della Legge 5/agosto/1978 n.457 gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

Art. 43 – Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Art. 43.1 - Manutenzione Ordinaria (MO)

comprende gli interventi inerenti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle volte ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, che non comportino modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare l'intervento di manutenzione ordinaria prevede:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, tinteggiatura e sostituzione parziale di infissi esterni, grondaie, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modifica dei tipi di materiale esistente o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pitturazione e parziale rifacimento degli intonaci esterni;
- 6) riparazione di infissi esterni e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni;
- 8) rifacimento totale di intonaci e rivestimenti interni;
- 9) rifacimento totale dei pavimenti interni;
- 10) apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- 11) manutenzione del verde privato esistente;

Non rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria le modifiche alle strutture portanti e quelle relative alla distribuzione interna degli edifici, nonché le variazioni alle destinazioni d'uso.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi detiene il possesso o esercita l'uso del bene, in riguardo sia alla classificazione delle opere in relazione al tipo di intervento, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Art. 43.2 - Manutenzione Straordinaria (MS)

riguarda le opere che, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e nel rispetto delle destinazioni d'uso, sono volte al rinnovo e alla sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelle necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici.

In particolare l'intervento di manutenzione straordinaria prevede:

- 1) rifacimento totale di intonaci e rivestimenti esterni e rifacimenti anche parziali, se però questi attuati con l'uso di materiali e tinte diverse da quelle preesistenti;
- 2) rifacimento parziale o totale di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne con uso di materiali, di tinte e/o di tecnologie diverse da quelle preesistenti;
- 3) nuova utilizzazione di locali in singole unità immobiliari da adibire ex-novo a servizi igienici o tecnologici mancanti o carenti, con esclusione di altre redistribuzioni di locali;
- 4) sostituzione di elementi e parti circoscritte di strutture verticali od orizzontali dell'edificio, deterioratesi nel tempo (es.:piccole riparazioni di muratura, di travi, di solai in legno o ferro, di grossa orditura del tetto);
- 5) nuova costruzione di recinzioni e di pavimentazioni esterne.

Le suddette opere edilizie, quando, per contemporaneità di richiesta e per entità, configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere autorizzate come opere di manutenzione straordinaria, ma devono essere ricondotte alle modalità di intervento prescritte per le concessioni edilizie.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive e commerciali, nonché bar, ristoranti e similari, riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della Superficie Lorda di Pavimento per le attività produttive e della superficie netta d'esercizio per le attività di tipo commerciale.

Art. 44 – Restauro e Risanamento Conservativo

riguardano le opere che nel loro insieme sistematico sono finalizzate alla conservazione e al miglior utilizzo dell'organismo edilizio e delle destinazioni edilizie ad esso compatibili, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali.

I materiali e i colori da adottare di norma negli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo dovranno essere quelli della tradizione locale, in particolare:

- a) intonaco civile tinteggiato
- b) zoccolatura in pietra in lastre regolari levigate, intonaco strollato o civile
- c) copertura in cotto
- d) serramenti delle abitazioni con persiane (con esclusione dell'avvolgibile o tende alla veneziana)
- e) infissi in legno per le abitazioni, in legno e/o in metallo colorato o anodizzato brunito per i negozi
- f) le pavimentazioni dei cortili dovranno essere in carattere con l'ambiente.

Art. 44.1 - Restauro (RR)

Gli interventi di **Restauro** interessano edifici monumentali per i quali è prevista la conservazione integrale.

Le opere di Restauro devono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica parziale della destinazione d'uso è consentita nell'ambito del restauro, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione e purchè la nuova destinazione d'uso non contrasti :

- con la destinazione d'uso fissata dal Piano Regolatore generale vigente;
- col carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio.
- L'intervento di Restauro dovrà essere finalizzato a:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne
- b) conservazione dei volumi esistenti
- c) conservazione delle strutture e degli andamenti attuali dei tetti
- d) conservazione e valorizzazione dell'apparato decorativo (gronde, marciapiedi, portali, fregi, lesene, cornici, lapidi, ecc.)
- e) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo solo nel caso di volte o di pregevoli solai in legno)
- f) conservazione o ripristino delle strutture originarie in tutte le facciate
- g) obbligo di eliminare le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente
- h) conservazione delle pavimentazioni originarie di pregio

- In questi interventi sarà possibile:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente
- b) Installare servizi cucina, con ventilazione forzata
- c) traslare i solai privi di valore, sempre che questo non richieda modifiche nella posizione delle finestre di facciata
- d) utilizzare i Vani con altezze minime fino a ml 2.40 ai fini abitabili; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locati in questione
- e) utilizzare le soffitte o i sottotetti con apertura in falda di tetto, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente costruzioni adiacenti troppo piccole, insufficienti per un adeguato riutilizzo, purché ciò avvenga nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione
- g) possibilità di inserire impianti tecnologici quali scale, ascensori, ecc. purchè non compromettano la tipologia e le strutture dell'edificio, con esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture
- h) possibilità di spostare ed integrare le aperture su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici.

Art. 44.2 - Risanamento Conservativo (RS)

Gli interventi di *Risanamento Conservativo*, previsti per edifici di buon valore architettonici ed ambientali, prevedono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio con l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'inserimento di impianti ed accessori.

Si ricomprende nel Risanamento Conservativo la traslazione delle strutture orizzontali di locali già destinati ad abitazione, al solo fine del raggiungimento delle altezze minime previste dai vigenti regolamenti di igiene edilizia.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito compatibilmente con la non alterazione del valore architettonico ed ambientale dell'edificio.

In questi interventi in particolare sarà possibile:

- a) installare i servizi igienici e cucine illuminati anche artificialmente
- b) traslare i solai privi di valore, sempre che questo non richieda modifiche del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto
- c) utilizzare i vani con altezze minime fino a ml 2.40 ai fini abitabili; in caso non sia raggiungibili tale altezza minima neppure applicando la precedente norma nella traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione
- d) utilizzare le soffitte ed i sottotetti con l'apertura in falda di tetto, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario
- e) possibilità di aggregare eccezionalmente costruzioni adiacenti troppo piccole, inservibili per un adeguato riutilizzo, purché nei rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione
- f) possibilità di inserire impianti tecnologici, quali scale, ascensori, ecc. purché ciò non comprometta la tipologia e la struttura dell'edificio, con l'esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture
- g) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate ad eccezione di quelle che abbiano un originario valore architettonico
- h) variazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, nel rispetto degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio stesso.

Art. 45 – Ristrutturazione (RT)

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi volti a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nelle porzioni di tessuto urbano da salvaguardare possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia quegli edifici parzialmente recuperabili che pur non evidenziando singolarmente valori architettonici particolari, hanno un significato compositivo nel rapporto con l'intorno.

E' ammesso il mutamento di destinazioni d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di Piano Regolatore Generale, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'involucro edilizio. Le opere ammesse riguardano:

- la demolizione delle parti degradate e la loro ricostruzione, la sostanziale conservazione delle volumetrie preesistenti, la demolizione e ricostruzione con le stesse caratteristiche volumetriche di un singolo fabbricato all'interno di un' unità minima di intervento;
- la creazione di nuovi allineamenti, la variazione delle quote dei piani esistenti e la variazione delle dimensioni delle finestre con l'introduzione di nuove aperture al fine di recuperare una corretta immagine tipologica;
- il sopralzo delle linee di gronda delle facciate, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, quando non pregiudichi il corretto aspetto formale e tipologico della facciata;
- l'installazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, nuove scale e ascensori, impianti tecnologici, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici emergenti dalle coperture;
- la modifica delle profondità dei corpi di fabbrica degli edifici che, alla data di adozione del P.R.G., presentano al loro interno tipologie abitative, fino al limite di m.6,00 quando hanno profondità inferiore;

Agli effetti della Ristrutturazione Edilizia, sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio (documentati storicamente o catastalmente) con esclusione delle superfetazioni di epoca recente ed ogni volume costruito in precario ed abusivo.

Nel rispetto della volumetria esistente, nonché delle norme del Piano regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle altre normative vigenti, non sono posti limiti all'intervento riguardo alle opere ricomprese all'interno dell'involucro edilizio.

B) INTERVENTI DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione del territorio ai fini edificatori si attua mediante i seguenti interventi :

Art. 46 – Demolizione con ricostruzione e nuova costruzione (NC)

Riguarda gli interventi edilizi richiesti su aree libere e su aree occupate da edifici privi di rilevanza storico ambientale per i quali è prevista la parziale o totale demolizione.

Sono inoltre da classificarsi interventi di Nuova Costruzione gli ampliamenti, ossia le opere volte ad ingrandire o a completare fabbricati esistenti, per le quali devono essere rispettate le prescrizioni di zona omogenea del Piano Regolatore Generale e le disposizioni di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

C) RECUPERO URBANISTICO

Art. 47 – Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio, con sostituzione e trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio, ridisegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, che attuano una Ristrutturazione Urbanistica, si attuano mediante Piano di Recupero.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 48 - Norme particolari riguardanti le attrezzature per la distribuzione di carburante e le stazioni di servizio

In conformità al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 13 MAGGIO 2002 N. 2 - Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (decreto del consiglio regionale 29 settembre 1999, n. VI/1309) -

le attrezzature inerenti gli impianti per la distribuzione del carburante, i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli sono ammesse nelle zone omogenee residenziali B e C, nelle zone D artigianali, industriali, commerciali e terziarie e, a titolo precario ai sensi della legge regionale 51/1975, nelle fasce di rispetto stradale quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le incompatibilità di cui alla DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 (B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' inoltre ammessa, a seguito di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di distributori di carburante nelle aree per parcheggi pubblici.

Le dimensioni delle aree e i requisiti dei nuovi impianti stradali e dell'ammodernamento degli esistenti, dovranno essere conformi ai contenuti e alle procedure di cui agli artt.5,6 e 7 del citato Regolamento R.L. N.2/2002, con possibilità di deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- a) l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- b) il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- c) la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.

Gli impianti di uso privato sono ammessi esclusivamente nelle zone D ed ubicati in congrua localizzazione, al fine di rispettare le condizioni di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale e di compatibilità con le strutture e le attrezzature ricadenti nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe. Limitatamente alle attrezzature degli stessi è ammessa la deroga al Rapporto di Copertura previsto dalla zona di P.R.G.

Art. 49 - Poteri di deroga

Al Piano Regolatore Generale sono ammesse deroghe nei casi di cui all'art.41 quater della Legge
Dr.arch.Gian Franco Dazzan Via Emilia 39 Voghera

17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle procedure ivi previste, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale e della Soprintendenza ai monumenti.

Art. 50 -Adeguamento alla disciplina urbanistica ed edilizia e misure di salvaguardia

Ogni disposizione della normativa vigente a livello comunale in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione, è da considerarsi superata e decaduta a tutti gli effetti.

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme in contrasto con lo strumento urbanistico adottato sono sospese, in attesa della sua approvazione definitiva.

Art.51 - Compatibilità e impatto ambientale

In osservanza alla normativa del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per tutti i progetti soggetti a concessione edilizia, ancorché interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, è necessario valutare la loro incidenza paesistica e la loro compatibilità con il contesto, con le modalità previste dal titolo IV del citato piano, concernente il - controllo paesistico degli interventi -

Ai sensi dell'art.25 della normativa del PTPR, il progettista predisponde una relazione al fine di verificare l'assoggettabilità o meno dell'intervento proposto al procedimento di verifica paesistica disciplinato all'art.30 delle citate norme. Nel caso in cui in base alla relazione tecnica si accerti che l'opera non sia da assoggettare alla fase di verifica paesistica di cui al citato art.30, di tale esclusione si dà espressamente atto nella concessione edilizia, allegando, a tal fine, la predetta relazione tecnica.

In considerazione della valenza paesaggistica, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici posti nelle zone del territorio comunale:

ZONA A - NUCLEO ANTICO

ZONA E - AGRICOLA

ZONE A VERDE PRIVATO

sono soggetti ad **esame dell'impatto paesistico** sotto il profilo del loro inserimento nel contesto in osservanza delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla Del.G.R. 08 novembre 2002 - n.7/11045, approvate come previsto dall'art.30 del PTPR, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'art.7 della L.R. 23/1997, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Al fine della valutazione della sensibilità dei luoghi, sono da considerarsi significative componenti di giudizio quelle legate a:

- a) interferenza con un punto di vista o un percorso panoramico nonché inclusione in una veduta panoramica;
- b) ubicazione in ambiti o aree territoriali di interesse naturalistico-ambientale, storico architettonico, relazionale;

- c) rapporti visuali con il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- d) presenza di valori e beni ambientali.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggette al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 490/1999 (ex leggi 1497/39, 1089/39, 431/1985), ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal presente P.R.G..

Per interventi riguardanti :

- a) insediamenti produttivi
- b) insediamenti commerciali
- c) insediamenti riguardanti allevamenti
- d) trasformazione e recupero di cave o aree dismesse

Su richiesta dell'Amministrazione, quando questa ne ravvisasse l'opportunità in relazione al tipo di intervento, lavorazione e/o alle caratteristiche della zona, deve essere prodotta da parte del richiedente un'adeguata documentazione di Compatibilità Ambientale che dovrà considerare le conseguenze sull'ambiente derivanti dalle previste trasformazioni, dalle normali attività concernenti i nuovi insediamenti e da eventuali straordinari eventi ipotizzabili.

In particolare devono essere precisate le precauzioni ed i dispositivi di sicurezza assunti e diretti ad evitare danni ambientali.

Opere aventi particolare rilevanza sul paesaggio, dovranno essere sottoposte a verifica di Impatto Ambientale ai sensi della direttiva C.E.E. del 27/06/1985 n.337 e delle vigenti leggi e normative.

L'apertura di Centri Commerciali realizzati nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetto inseriti in aree urbane esistenti, è subordinata alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r.20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

In riferimento alla normativa del PTCP sono da considerarsi con particolare attenzione i seguenti interventi:

- a) interventi estrattivi;
- b) allocazioni d'impianti o siti per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- c) interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica con particolare riguardo a:
 - c.1) regimazioni idrauliche con consistente asportazione di materiale e modifiche morfologiche;
 - c.2) protezioni di sponda artificiali;
- d) muri di sostegno e opere similari (anche se accessorie a corpi stradali) d'estensione superiore ai 100 ml e/o altezza superiore ai 7 ml;
- e) livellamenti superficiali con sostanziali modifiche morfologiche, quando riguardano aree non ancora dissestate;
- f) opere complementari quali strade, piste provvisorie ecc. necessario per l'esecuzione degli

interventi di risanamento;

g) infrastrutture e grandi progetti quali:

g.1) autostrade, strade statali, provinciali e d'interesse locale, con esclusione di quelle di servizio per l'attività agro-forestale:

g.2) ferrovie, aeroporti, poli logistici ed interporti;

g.3) porti fluviali:

g.4) ponti e viadotti;

g.5) circuiti per l'esercizio d'attività sportive motorizzate;

g.6) impianti di risalita e piste per la pratica dello sci;

g.7) bacini idrici artificiali superiori a 50.000 mc. di capacità d'invaso;

g.8) centrali per la produzione d'energia elettrica;

g.9) elettrodotti di media e alta tensione:

g.10) impianti per lo smaltimento ed il trattamento di rifiuti;

g.11) grandi installazioni a carattere civile e militare (antenne, ripetitori, stazioni radar ecc.);

g.12) centri direzionali, turistici e residenziali con superfici interessate dall'intervento superiori a 10.000 mq. da realizzarsi all'esterno delle aree di completamento previste dai PRG. nonché le grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 4 del D.LGS 114/98, della LR 14/99 e del relativo regolamento.

Come richiamato dal PTCP, per questi interventi vanno assunte come riferimento le indicazioni tecnico-operative contenute nel "Manuale d'ingegneria naturalistica" adottato dalla G.R. con delibera n. 50989 del 7.04.1994. e per tutti i progetti che riguardano le infrastrutture sopra elencate, ed in qualsiasi contesto esse ricadano, viene richiesto l'esame dell'impatto paesistico secondo quanto previsto al CAPO IV delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture tecnologiche a rete e la viabilità dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni contenute nei piani di sistema "Infrastrutture a rete" e "Tracciati base paesistici" allegati al Piano Territoriale Paesistico Regionale.