

PGT

APRILE
2011



Comune di

OLEVANO DI LOMELLINA

(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Modificato a seguito delle osservazioni accolte

PIANO DELLE REGOLE

Disciplina dell'uso del suolo

PR_0

Le Norme



Il Progettista:
Augusto Allegrini
Ingegnere

Il Sindaco:

Il Resp. del Procedimento

Il Segretario comunale:

Collaboratori:
Ing. Barbara Furlan
Ing. Alberto Secondi

Adottato con delibera C. C. n° 31 del 26.11.2010

Approvato con delibera C. C. n° _____ del _____

Pubblicazione B.U.R.L. serie _____ n° _____ del _____

augusto allegrini ingegnere

iscritto al n. 1398 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia

Studio: via Tasso, 94 - 27100 - PAVIA Tel. e Fax : +39 0382 571453 e-mail : aallegrini@tin.it

Diritti d'autore riservati a norma di legge.

Riproduzione totale o parziale vietata senza consenso scritto del progettista o degli aventi diritto.



SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO 1. GENERALITA'	4
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)	4
Art. 2 - Ambito di applicazione ed efficacia del Piano delle Regole	4
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole.....	6
CAPO 2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
Art. 4 - Parametri urbanistici ed ecologici.....	7
Art. 5 - Rapporti urbanistici ed ecologici.....	11
Art. 6 - Aree di pertinenza.....	12
CAPO 3. USI DEL TERRITORIO.....	13
Art. 7 - Generalità sulle destinazioni d'uso del territorio	13
Art. 8 - Usi del territorio	13
Art. 9 - Usi assimilabili per analogia	14
Art. 10 - Mutamento della destinazione d'uso.....	14
CAPO 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	16
Art. 11 - Interventi sull'esistente.....	16
Art. 12 - Urbanizzazione primaria.....	17
Art. 13 - Urbanizzazione secondaria.....	18
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT	19
CAPO 1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE	19
Art. 14 - Modalità di attuazione del PGT.....	19
Art. 15 - Intervento urbanistico preventivo	19
Art. 16 - Ambiti di trasformazione soggetti a Programma Integrato di Intervento (PII)	19
Art. 17 - Ambiti di trasformazione soggetti a Piano di Lottizzazione convenzionata (PL).....	26
Art. 18 - Intervento edilizio diretto	27
Art. 19 - Intervento edilizio diretto convenzionato (IDC).....	28



TITOLO III - PREVISIONI DEL PGT.....	29
CAPO 1. DIVISIONE IN ZONE	29
Art. 20 - Ambiti consolidati	29
Art. 21 - Ambiti di trasformazione.....	29
CAPO 2. TESSUTI CONSOLIDATI.....	30
Art. 22 - Tessuto storico (<i>Ex zona omogenea A</i>)	30
Art. 23 - Zone residenziali consolidate (<i>Ex zona omogenea B</i>)	34
Art. 24 - Zone produttive consolidate (<i>Ex zona omogenea D1</i>)	34
Art. 25 - Attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico	35
Art. 26 - Verde pubblico e verde pubblico sportivo	36
Art. 27 - Verde privato.....	37
Art. 28 - Aree scoperte di pregio	37
CAPO 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	39
Art. 29 - Zone residenziali di trasformazione	39
Art. 30 - Zone produttive di completamento	41
CAPO 4. TESSUTO AGRICOLO ED AMBIENTALE.....	43
Art. 31 - Criteri generali per il tessuto agricolo ed ambientale	43
Art. 32 - Zone agricole consolidate – (<i>Ex zona omogenea E</i>)	46
Art. 33 - Ambiti agricolo strategici - aree non soggette a trasformazione urbanistica	46
Art. 34 - Aree di tutela derivanti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP).....	47
Art. 35 - Edifici residenziali in zona agricola	48
Art. 36 - Zona agricola interna al centro abitato (<i>ex zona E2</i>).....	48
CAPO 5. MOBILITA'	49
Art. 37 - Viabilità stradale esistente e di previsione	49
Art. 38 - Viabilità ferroviaria.....	49
CAPO 6. ZONE A VINCOLO SPECIALE	50
Art. 39 - Fasce di rispetto stradale	50
Art. 40 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	50
Art. 41 - Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti	51



Art. 42 - Fascia di rispetto cimiteriali	51
Art. 43 - Fasce di rispetto ferroviaria	51
Art. 44 - Mantenimento dei filari alberati.....	51
Art. 45 – Fascia di rispetto elettrodotti.....	52
Art. 46 – Fascia di rispetto depuratore	52
Art. 47 – Fascia di rispetto oleodotto e metanodotto	52
Art. 48 – Fasce PAI	52
Art. 49 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n° 42, art. 142, comma 1, lettera c) – “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua pubblici e relative sponde”	53
CAPO 7. NORME TRANSITORIE.....	55
Art. 50 - Disposizioni per le lottizzazioni approvate.....	55
Art. 51 - Edifici in contrasto con il PGT.....	55
Art. 52 - Componente geologica del PGT.....	55
Art. 53 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano.....	56
Art. 54 Osservanza delle Leggi Regionali e Statali.....	56



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. GENERALITA'

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)

1. Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - a. il Documento di Piano (in seguito denominato DP) – di durata cinque anni – che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
 - b. il Piano dei Servizi (in seguito denominato PS) le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile;
 - c. il Piano delle Regole (in seguito denominato PR) le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Ambito di applicazione ed efficacia del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (PR):
 - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
 - d. individua, in ordine all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, definito dallo specifico studio allegato al PGT, norme e prescrizioni;
 - e. individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il PR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela.
3. Il PR definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



4. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d. altezze massime e minime;
 - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
 - i. requisiti di efficienza energetica.
5. Il PR, inoltre:
 - a. per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente;
 2. recepisce i contenuti dei piani territorialmente sovraordinati;
 - b. per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
6. Il PR detta la disciplina dell'uso del suolo – in ambito comunale - per ogni intervento che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
7. Il presente PR, integra e completa il proprio contenuto prescrittivo unitamente agli *elaborati grafici del PR* - di cui all'art. 3 - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.
8. Il PGT ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale.



Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole

- *PR_0 – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO;*
 - *PR_01 – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – Scenario Extraurbano, scala 1:10.000;*
 - *PR_02 – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – Scenario Urbano, scala 1:2.000;*
 - *PR_03 – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – Tessuto storico e insediamenti rurali – modalità di intervento, scala 1:1.000 e 1:2.000;*
1. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra tavole a scala differente, sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore più piccolo.
 2. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle cartografie e indicazioni contenute della Disciplina dell'uso del suolo, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nella *Disciplina dell'uso del suolo*.



CAPO 2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Parametri urbanistici ed ecologici

1. Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici specificati nei successivi commi.
2. **Superficie Territoriale [St]**. Superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e dell'aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, con la sola esclusione delle aree e degli spazi compresi in essa che siano già di uso pubblico, e delle eventuali aree destinate dal Piano alla rete principale della viabilità.
3. **Superficie fondiaria [Sf]**. Superficie del lotto edificabile, costituito da uno o più mappali contigui catastalmente individuati come a medesima proprietà e oggetto di unica domanda di autorizzazione o concessione; ovvero quella parte della superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, ottenuta detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).
4. **Superficie coperta [Sc]**. Parte della superficie fondiaria (Sf) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra che abbiano copertura con intradosso ad una quota maggiore di 1,10 mt. da terra, orizzontale e inoltre compresa quella parte degli sporti e degli aggetti chiusi ed aperti che sporge più di m. 1,20 dal filo esterno del muro perimetrale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale, compresi i volumi tecnici o quelli destinati al ricovero di autoveicoli da realizzare fuori terra.
5. **Superficie di ingombro [Si]**. Parte della superficie fondiaria (Sf) risultante dall'insieme costituito dalla superficie coperta (Sc) e dalla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite interrato, unite o separate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i volumi tecnici e quelli destinati al ricovero di autoveicoli.
6. **Superficie a verde [Sv]**. Parte della superficie fondiaria (Sf) da destinare alla naturale filtrazione del terreno vegetale, che non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro o fuori terra, fissa o mobile, principale o accessoria, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.
7. **Superficie lorda di pavimento [Slp]**. La Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio con riferimento alla definizione di Sc misurate al lordo di tutti gli elementi verticali: murature, vano ascensore, scale, ballatoi di accesso, cavedi per impianti tecnici.
Comprende:
 - a. la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;



- b. le superfici degli aggetti, balconi, terrazze chiusi sui quattro lati anche a vetri e porticati a formazione di veranda;
- c. ai sensi della ex LR 15 luglio 1996, n°15 ("Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti") ripresa dalla L.R. 12/2005, la SIp dei sottotetti si computa nel caso in cui l'altezza media ponderale risulti pari a 2,40 mt, escludendo dal computo le zone di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 mt, come prescritto dal comma 6 dell'art. 1 della legge regionale.

Dal computo della Superficie lorda di pavimento, è ammessa la detrazione (eccetto che nelle zone agricole) di:

- a. porticati pubblici e di uso pubblico; i portici privati negli edifici residenziali; logge rientranti; balconi; terrazze; le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, etc.;
 - b. spazi strettamente inerenti all'edificio quali autorimesse (fino al limite stabilito dalla LN 122/89), local-caldia, cantine, lavanderia, depositi ed altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano interrati o seminterrati, a condizione che l'altezza (soletta compresa) non ecceda di mt. 1,20 dalla quota determinata come al successivo articolo e la cui destinazione d'uso non comporti la permanenza, anche temporanea, di persone;
 - c. dei locali accessori di cui sopra, qualora si rendesse necessario l'edificazione fuori terra allo scopo di consentire lo scarico naturale degli stessi nella fognatura comunale o a causa della presenza di acqua nell'immediato sottosuolo, detti locali accessori si intendono esclusi dal computo della SIp, purché la loro altezza netta interna, non sia superiore a mt. 2,40 e la quota dell'estradosso del loro solaio (soletta compresa) non superi i mt. 2,20 rispetto la quota 0,00 determinata come al successivo articolo
 - d. accessori e i box pertinenziali fuori terra, anche staccati dall'edificio, nella misura massima di del 30% della superficie lorda di pavimento edificabile.
 - e. aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge, portici;
 - f. i sottotetti non abitabili
8. **Volume [V].** E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento SIp dei singoli piani per le rispettive altezze lorde computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.
9. **Superficie per l'urbanizzazione primaria [S1].** Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. L'urbanizzazione primaria è costituita da quel insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono necessario completamento all'edificazione. Le urbanizzazioni primarie, ai sensi della vigente legislazione sono:
- a. strade;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio pubblico;
 - c. rete fognaria ed opere annesse e connesse;
 - d. rete idrica;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. illuminazione pubblica;
 - g. spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni.
 - h. rete di telecomunicazione;



Per tutte le aree fabbricabili, e qualunque sia la destinazione d'uso (ad eccezione delle zone agricole), le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria.

10. **Superficie per l'urbanizzazione secondaria [S2].** Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria quali:
 - a. asili nido e scuole materne;
 - b. scuole dell'obbligo (elementari e medie);
 - c. attrezzature collettive (amministrative, culturali, religiose, sociali, sanitarie, commerciali);
 - d. attrezzature sportive;
 - e. verde pubblico attrezzato e naturale.

11. **Superficie minima d'intervento [Sm].** Superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano.

12. **Superficie permeabile [Sp].** E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, dentro o fuori terra, fissi o mobili, principali o accessori, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno.

13. **Altezza massima degli edifici [H].**
 - a. Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite zona per zona.
 - b. Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato o porzione di fronte, è data dalla differenza fra la quota della intersezione dell'estradosso del solaio di copertura con la fronte misurata nel punto più alto, e la quota del piano del marciapiede, ossia la quota media del tratto di marciapiede esterno all'edificio. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.
 - c. Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa e dell'altezza media, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 25% dell'intero perimetro del lotto; in questi casi, le altezze vanno misurate a partire dalla quota di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.
 - d. Un rilevato funzionale alla riduzione delle pendenze delle rampe di accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerato ai fini delle misure sull'altezza ammessa e dell'altezza media, a condizione che il terreno riportato per la formazione del rilevato non superi 1,00 mt di altezza.
 - e. L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 ml, con possibilità di ridurre a 2,40 ml nei corridoi, disimpegni e bagni.
 - f. Per rustici, garage, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 ml. Negli edifici adibiti ad uso produttivo l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 ml, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.
 - g. L'altezza max all'estradosso del colmo più alto consentita per edifici accessori realizzati in aderenza di confine dovrà essere m 2,80.



14. Distacco tra edifici [De].

- a. In tutte le zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.
- b. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicenza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. La norma non si applica nel caso di scaffie di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge).
- c. Nelle zone A di cui al successivo Titolo II, Capo I, in caso di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

15. Distanza dei confini [Dc].

- a. Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un corpo di fabbrica dai confini del lotto edificabile. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
- b. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
- c. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,80 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.
- d. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.
- e. E' consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private e di spazi accessori nelle zone residenziali di completamento, di cui al successivo art. 20, aventi altezza massima di 2,80 mt (misurata all'estradosso del colmo più alto) e con un'altezza minima interna di 2,20 mt; tale edificazione dovrà avere un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.
- f. Qualora tali opere ricadano in zona A anche in regime di sub delega, sarà possibile la costruzione con copertura a due o più falde. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00.
- g. Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

**16. Arretramento delle strade [As].**

- a. Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie di ingombro del lotto edificabile da ciglio stradale delimitante la zona destinata alla viabilità, costituita dagli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti dunque, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, ecc.
- b. Sono computabili al fine del raggiungimento dell'arretramento richiesto dal Piano, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata e di uso pubblico.
- c. Le distanze previste dalle norme di attuazione non si applicano nel caso di piano attuativo e nel caso in cui particolari condizioni di allineamento giustificano una deroga ai valori previsti. La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5,00 ml per lato per strade di larghezza inferiore ai 7,00 ml, di 7,50 ml per lato per strade di grandezza compresa tra i 7 e i 15 ml.
- d. Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dalle strade.

Art. 5 - Rapporti urbanistici ed ecologici

1. **Indice di fabbricabilità territoriale [It].** Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.
2. **Indice di fabbricabilità fondiaria [If].** Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.
3. **Indice di utilizzazione territoriale [Ut].** Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.
4. **Indice di utilizzazione fondiaria [Uf].** Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano. Con Ufe si intende indice di utilizzazione fondiaria esistente sul lotto già edificato.
5. **Rapporto di copertura [Rc].** Rapporto massimo, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.
6. **Rapporto di ingombro [Ri].** Rapporto massimo, espresso in percentuale, tra superficie d'ingombro (Si) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.
7. **Rapporto verde [Rv].** Rapporto minimo, espresso in percentuale, tra superficie a verde (Sv) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.
8. **Indice di permeabilità [Ip].** Rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.



9. **Densità arborea [A]**. Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.
10. **Densità arbustiva [Ar]**. Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Art. 6 - Aree di pertinenza

1. Aree, fondiarie e territoriali, utilizzate per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione.
2. Un'area di pertinenza è satura quando sia stata esaurita la possibilità edificatoria derivante dall'applicazione su di essa degli indici urbanistici prescritti dal Piano.
3. L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, le relative aree di pertinenza.
4. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.
5. Il proprietario ha l'obbligo di trascrivere, a propria cura e spese, il vincolo di pertinenza.
6. Si considera area di pertinenza degli edifici esistenti, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, l'area di proprietà alla data di adozione dello stesso, costituita dall'insieme dei mappali contigui catastalmente individuati come appartenenti al medesimo proprietario.
7. Nel caso di mappali ad uguale destinazione di zona, appartenenti alla medesima proprietà, non contigui ma separati unicamente da una strada pubblica, le loro possibilità edificatorie non possono essere sommate e realizzate in modo diverso da come lo consentono gli indici di zona applicati separatamente sui singoli mappali, ovvero l'area di pertinenza non può comprendere al proprio interno strade pubbliche esistenti. E' tuttavia possibile la realizzazione dei parcheggi richiesti dalle norme di zona su un mappale appartenente alla medesima proprietà, posto in fregio alla strada pubblica avente uguale destinazione di zona del fabbricato di pertinenza, purché le aree interessate si fronteggino per almeno m 5.00, e sempre nel rispetto dei limiti di distanza e di rapporto prescritti per la zona.



CAPO 3. USI DEL TERRITORIO

Art. 7 - Generalità sulle destinazioni d'uso del territorio

1. Con il termine *Usi del territorio* vengono definite e classificate le diverse destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone di PGT.
2. Con il termine *Destinazione d'uso* di un'area o di un edificio sono da intendersi il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Art. 8 - Usi del territorio

1. Gli *Usi del territorio*, cioè le varie *Destinazioni d'uso* previste dal presente PR, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

U1 Funzioni abitative

- Abitazioni residenziali U1/1
- Residences e abitazioni collettive U1/2

U2 Funzioni terziarie

- Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 150 mq) U2/1
- Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato) U2/3
- Artigianato di servizio U2/4
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5
- Banche e sportelli bancari U2/6
- Commercio all'ingrosso U2/7
- Attrezzature sportive, per il tempo libero e lo spettacolo U2/8
- Complessi direzionali U2/9

U3 Funzioni produttive manifatturiere

- Artigianato produttivo e industria U3/1
- Depositi e magazzini U3/2

U4 Funzioni agricole

- Abitazioni agricole U4/1
- Impianti e attrezzature per la produzione agricola U4/2
- Impianti produttivi agro-alimentari U4/3
- Impianti zootecnici intensivi U4/4



- Attrezzature agrituristiche U4/5

U5 Attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico/generale

- attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/1
- sedi istituzionali e amministrative U5/2
- attrezzature di interesse comune civile e religioso U5/3
- scuole dell'obbligo U5/4
- attrezzature culturali, sociali e assistenziali (U5/5)
- Impianti tecnologici (U5/6)

2. Per il territorio comunale non sono previsti insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 150 mq.
3. Negli articoli successivi relativi alla divisione in zone del PGT, oltre agli *Usi previsti* senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità massime degli *Usi regolati* da non superare per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
4. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta all'Ufficio tecnico comunale.

Art. 9 - Usi assimilabili per analogia

1. Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.
2. Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutti i "Tessuti consolidati".

Art. 10 - Mutamento della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
3. Nei Tessuti consolidati e negli Ambiti di trasformazione, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, ma



soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune ai sensi della L.R. 1/2001, purchè gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

4. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, purchè gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.



CAPO 4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 11 - Interventi sull'esistente

1. Gli interventi di seguito indicati (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nonché dal Testo Unico dell'Edilizia) si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative:
 - a) **Manutenzione ordinaria [M1]**. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con quanto prescritto in questa *Disciplina dell'uso del suolo* e con i regolamenti comunali vigenti.
 - b) **Manutenzione straordinaria [M2]**. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 - c) **Restauro [R] e Risanamento conservativo [Rc]**. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 - d) **Ristrutturazione edilizia [Re]**. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per questi interventi è ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente.
 - e) **Ristrutturazione urbanistica [Ru]**. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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. Per questi interventi è ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente.
 - f) **Demolizione senza ricostruzione [D]**. Per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia.



- g) Nuova costruzione [Nc].
2. Si intendono invece per *opere particolari*:
- a) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
 - c) mutamento di destinazione d'uso
 - d) realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate
 - e) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero
 - f) destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
 - g) realizzazione di opere interne
 - h) realizzazione di impianti tecnologici
 - i) realizzazione di pertinenze
 - j) realizzazione di volumi tecnici
 - k) realizzazione di parcheggi
 - l) interventi di tutela e sviluppo del verde urbano

Art. 12 - Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quel insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Essi sono, ai sensi della vigente legislazione;
 - a) strade residenziali:
 - le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili.
 - b) spazi per la sosta e per il parcheggio:
 - spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli insediamenti.
 - c) rete della fognatura:
 - rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana nonchè dagli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi.
 - d) rete dell'acquedotto:
 - rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonchè da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.



- e) rete dell'energia elettrica e del gas:
 - rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana.
- f) pubblica illuminazione:
 - rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- g) rete telefonica:
 - rete costituita dagli impianti per l'allacciamento dei singoli insediamenti ai servizi telefonici generali.
- h) Spazi di verde attrezzato:
 - spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

Art. 13 - Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quel insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile della comunità.
2. Essi sono le attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico, di livello comunale, previste dalla vigente legislazione, nonché dagli art. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT

CAPO 1. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 14 - Modalità di attuazione del PGT

1. Il presente PGT si attua per mezzo di interventi urbanistici preventivi (Piani di Lottizzazioni e Programmi Integrati di Intervento) pubblici e privati, ed interventi edilizi diretti.
2. Gli interventi di cui comma 1 devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PGT indicate nelle planimetrie di progetto e contenute nel presente PR - *Disciplina dell'uso del suolo*.

Art. 15 - Intervento urbanistico preventivo

1. Per intervento urbanistico preventivo si intende la modalità di trasformazione di un ambito mediante uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, la cui formazione ed approvazione preliminare agli atti concessori si rende necessaria, al fine di garantire, in determinate aree e zone del territorio comunale, una corretta e articolata attuazione delle previsioni del PGT.
2. Il PGT si attua mediante strumento urbanistico attuativo nei casi e per gli interventi in cui ciò sia previsto dalla vigente legislazione statale e regionale o negli elaborati grafici del presente PR - *Disciplina dell'uso del suolo*.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli previsti dal PGT sono: i Programmi Integrati di Intervento (PII) ed i Piani di Lottizzazione convenzionata (PL).
4. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere corredati con la documentazione prevista dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 16 - Ambiti di trasformazione soggetti a Programma Integrato di Intervento (PII)

1. Nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano si promuove la formazione di programmi integrati di intervento – PII - al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.
2. Il programma integrato di intervento è un piano attuativo – pertanto si attiene anche ai parametri di cui al precedente art. 15 - caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
 - a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica. Per



destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal PII.

La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel PII di interventi destinati ad usi diversi.

La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc., altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari. Uffici postali, ecc.) e quelli relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore), nonché naturalistica e paesistica (ad esempio: sistemazione di aree a verde).

- b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento: la norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del PII e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

Inoltre, il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari nelle diverse possibilità offerte dall'articolazione del Piano dei Servizi.

- c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. La rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione urbana, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo. Il programma acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito, urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, ad esempio, situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi, o apportando miglioramenti ambientali, ecc.); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento.

3. Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.



4. Il PII si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.
5. Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse.
6. I programmi integrati di intervento devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dalla vigente legislazione.
7. Il rispetto della dotazione minima di cui al comma 6 è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti.
8. Qualora il programma integrato abbia ad oggetto aree in tutto o in parte destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e ne preveda una differente utilizzazione, esso deve assicurare il recupero contestuale della dotazione di spazi pubblici in tal modo venuta meno.
9. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree di cui ai commi, 7 e 8, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo programma, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del programma o comunque contigue a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico.
10. In luogo della cessione di aree, così come disciplinata al comma 9, il PII può prevedere, in alternativa alla monetizzazione delle dotazioni di cui al comma 6, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo [realizzato con riferimento al Prezziario Opere Edili della Provincia di Pavia (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pavia), nell'aggiornamento disponibile alla data di adozione del PII], sia pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute aumentato del 12,50%. Il criterio di equivalenza tra opere sostitutive la cessione e standard urbanistici dovrà essere motivatamente evidenziato nel PII in relazione alle caratteristiche e alla tipologia delle opere stesse ed in considerazione del loro valore venale.
11. Nel caso in cui il PII preveda la monetizzazione, la convenzione di cui ai successivi articoli, dovrà contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree o fabbricati specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.



12. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento di inquadramento. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento. In caso di disponibilità solo parziale di questi ultimi si prevede la possibilità di avvalersi della vigente disciplina dei comparti edificatori.
13. È condizione dell'approvazione la dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del PII a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.
14. I programmi integrati di intervento possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.
15. Ai fini dell'adozione o promozione da parte del comune il PII deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sotto elencata (secondo i disposti all'art. 91 comma 2 della LR 12/05 e s.m.i.):
 - a. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali.
 - b. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, da fornire anche su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).
 - c. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 1:1.000 o 1:2.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
 - d. Riferimento alle tavole di PGT vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui al successivo comma 15 del presente articolo.



- e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Nell'ambito del progetto planivolumetrico dovranno essere esplicitati, ai sensi della legislazione vigente quali elementi e componenti tipologiche abbiano carattere essenziale, e siano quindi insuscettibili di formare oggetto di varianti al PII.
- f. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione prevista dalla normativa vigente.
- g. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- h. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- i. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di:
 - programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.
- j. Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:



- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- k. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.
- l. Nei casi in cui il PII comporti variante urbanistica dovrà essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate.
- m. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel PII rientrano in una delle ipotesi di cui agli allegati dell'Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale, si rammenta che ai fini dell'espletamento procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al PII l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.
16. A corredo di eventuale proposta iniziale da inoltrare all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
- a. schema di massima del progetto planivolumetrico
 - b. relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale
 - c. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
17. È in facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito d'intervento.
18. Il procedimento di approvazione dei programmi integrati di intervento conformi alla strumentazione urbanistica vigente è attivato dalla giunta comunale mediante specifica deliberazione esecutiva da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale; nei successivi quindici giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.



19. Decorso tale termine, il PII e relativi allegati sono approvati dal consiglio comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.
20. Sono fatti salvi i casi previsti all'art. 92, comma 4, della LR 12/2005 e s.m.i. per i quali si applicano le procedure di approvazione previste dalla medesima legge regionale.
21. Possono essere approvati programmi integrati di intervento anche in variante al PGT; in tali casi si applica le procedure di approvazione disciplinate dalla LR 12/05 e s.m.i..
22. Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT. Il PII al fine di dimostrare la propria conformità alle previsioni, alle azioni e alle norme di PGT deve allegare adeguata documentazione comprovante detta conformità.
23. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano e nel presente piano delle regole, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8 dell'art. 92 della LR 12/05 e s.m.i..
24. Per l'attuazione del PII deve essere sottoscritta tra i soggetti attuatori ed il comune una convenzione avente i contenuti stabiliti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PII.
25. Lo schema di convenzione dovrà prevedere idonee garanzie finanziarie (fidejussioni bancarie o assicurative) di valore almeno pari all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, incrementato eventualmente dalle variabili prevedibili (ad esempio: eventuali interessi per il ritardo, variazione dei prezzi, le modalità di collaudo, spese sostenute dall'Amministrazione, etc.), al fine di assicurare l'effettiva esecuzione delle opere stesse, in sintonia con quanto previsto dalla relazione economica, parte integrante della documentazione del PII.
26. Con la medesima convenzione o con ulteriore specifico atto devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate e/o gestite dai soggetti privati ai



sensi della comma 2 dell'art. 93 della LR 12/05 e s.m.i., in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune.

27. Qualora sia necessario in relazione all'entità od alla rilevanza del PII, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.
28. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione di cui al precedente comma 24, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.
29. Qualora l'inerzia o il rifiuto di sottoscrizione derivi dal comune o comunque da soggetto pubblico partecipante al programma, il privato potrà esperire le ordinarie procedure previste dalla normativa e prassi giurisprudenziale vigente per la formazione di silenzio rifiuto suscettibile di impugnativa avanti i competenti organi giurisdizionali.
30. Per l'approvazione di varianti al PII, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione (art. 14 LR 12/05 e s.m.i.).
31. Qualora il programma sia stato approvato tramite accordo di programma, la competenza ad approvarne le varianti spetta, peraltro, al collegio di vigilanza previsto dall'art. 27 LN 142/90.
32. Nel caso di programmi Integrati di Intervento da attuarsi in variante di PGT, la variante relativa sarà promossa dall'Amministrazione Comunale imputando i costi derivanti dalla progettazione al soggetto proponente.
33. In ogni caso eventuali atti relativi al perfezionamento di convenzioni attuative e/o verifiche sui comparti assoggettati a PII, potranno essere sviluppati dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto proponente

Art. 17 - Ambiti di trasformazione soggetti a Piano di Lottizzazione convenzionata (PL)

1. Ogni ambito di trasformazione soggetto a intervento urbanistico preventivo, Piano di Lottizzazione convenzionato (PL), è descritto da apposita scheda inserita nel Documento di Piano, che ne definisce modalità di attuazione, usi insediabili e caratteristiche quantitative.
2. Gli ambiti di trasformazione soggetti Piano di Lottizzazione convenzionata (PL) dovranno conformarsi alle indicazioni prescritte:



- a) da questa Disciplina dell'uso del suolo
- b) dalla scheda del Documento di Piano

Ulteriori caratteristiche edilizie ed urbanistiche saranno stabilite da apposita convenzione.

3. La Superficie territoriale (St) indicata nelle schede del Documento di Piano risulta approssimata (misurazione a planimetro sulla base aerofotogrammetrica): dovrà quindi essere verificata in base alle misure catastali o attraverso specifico rilievo topografico del terreno, in sede di piano attuativo.
4. In seguito alla redazione del piano attuativo (PL), alcune grandezze potranno variare in relazione alle differenze eventualmente riscontrate nella Superficie territoriale (Superficie utile, standards) fermi restando gli indici urbanistici massimi.
5. Il fabbisogno di aree a standard, relativo agli ambiti di trasformazione, viene quantificato e disciplinato secondo quanto prescritto dal Piano dei Servizi.
6. Gli interventi urbanistici preventivi (PL) dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa regionale e statale in vigore ed approvati secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

Art. 18 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove gli elaborati grafici del PR non prevedono l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento diretto, fatti salvi gli ambiti per i quali gli elaborati grafici del PR prevedono l'intervento diretto convenzionato, di cui al successivo articolo.
2. L'intervento diretto è subordinato all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle leggi vigenti.
3. Gli interventi diretti riguardano in generale le opere che comportano edificazione, riedificazione o trasformazione dell'edificato, o comunque dell'uso del suolo e del sottosuolo, che abbiano rilievo urbanistico e siano configurabili come interventi di attuazione del Piano di Governo del territorio, quali ad esempio: opere di urbanizzazione, interventi di ristrutturazione, di demolizione, di ricostruzione o di nuova edificazione, modificazione nelle destinazioni d'uso, opere di arredo urbano, di sistemazione di spazi esterni, di sistemazione a verde, di recinzione permanente.
4. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
5. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sono soggetti alle autorizzazioni di legge.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie, nei tessuti consolidati ammessi dalla normativa specifica di zona, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'avente titolo al Comune ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non superi i 150 mq, per i quali la comunicazione non è richiesta.



7. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, consentito per gli Usi con uguale Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

Art. 19 - Intervento edilizio diretto convenzionato (IDC)

1. Per le aree soggette a Intervento Diretto Convenzionato (IDC), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempli, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati è quella indicata nei successivi articoli del presente documento e comunque gli standard totali parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree obbligatoriamente ammontano al 20% della Sf nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di SIp nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione.



TITOLO III - PREVISIONI DEL PGT

CAPO 1. DIVISIONE IN ZONE

Art. 20 - Ambiti consolidati

1. Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Ambiti consolidati", come risulta dagli elaborati grafici PR_01 e PR_02.
2. Per "Ambito consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
3. Negli "Ambiti consolidati" il PGT si attua di norma per intervento edilizio diretto, salvo quanto altro previsto negli specifici casi raffigurati dagli elaborati grafici PR_01 e PR_02.

Art. 21 - Ambiti di trasformazione

1. Per "Ambiti di trasformazione" si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici DP_01, DP_02 e PR_02.
2. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici.
3. All'interno degli "Ambiti di trasformazione" il PGT prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dal presente PR - *Disciplina dell'uso del suolo*.
4. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante:
 - a) intervento urbanistico preventivo (PL e PII), qualora sia espressamente indicato da apposita perimetrazione negli elaborati grafici DP_01, DP_02 e PR_02;
 - b) intervento edilizio diretto convenzionato, qualora sia espressamente indicato da apposita perimetrazione negli elaborati grafici DP_01, DP_02 e PR_02;
 - c) intervento edilizio diretto negli altri casi.
 - d) Le trasformazioni relative agli "Ambiti di rafforzamento del sistema produttivo" contenuti nell'elaborato DP_01 si attuano tramite Piano Attuativo



CAPO 2. TESSUTI CONSOLIDATI

Art. 22 - Tessuto storico (*Ex zona omogenea A*)

1. Il PGT identifica negli elaborati grafici (PR_2 e PR_3) con apposita perimetrazione il limite del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2. Modalità di attuazione degli interventi.

In queste zone il PGT si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente, da applicarsi alle unità minime di intervento individuate con apposita retinatura nell'elaborato grafico PR_3.

3. Unità minime di intervento.

Il PGT definisce la dimensione minima degli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite "unità minime di intervento", relative prevalentemente agli edifici, che risultano individuati nell'elaborato grafico PR_03.

Per gli interventi soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria non è previsto alcun limite dimensionale agli interventi.

Per gli interventi soggetti a Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e Demolizione senza ricostruzione l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali, comprese le aree pertinenziali, interessate dall'intervento.

In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'unità minima di intervento previo parere favorevole dell'ufficio tecnico. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche-tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'unità minima di intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:

- a) riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'unità minima di intervento;
- b) salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie degli edifici.

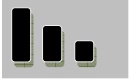
Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.

4. Destinazioni d'uso.

Per ogni unità minima di intervento il PGT disciplina le destinazioni d'uso consentite.

Le singole destinazioni d'uso sono raggruppate in famiglie, definite "gruppi funzionali". I Gruppi funzionali prescritti sono i seguenti:

- a) *Gruppo funzionale dei contenitori storici e viabilità storica*. Per i contenitori storici, ovvero per i manufatti di valore storico e architettonico vincolati o non, ai sensi del D.lgs. 42/2004, le destinazioni



ammesse sono specificate per ogni complesso in relazione alle caratteristiche tipologiche e distributive originarie che ne condizionano il riuso.

Le definizioni che seguono sono riferite alla tavola QC_07 del Quadro conoscitivo allegato al presente piano:

- Isolato 3, Unità edilizia 5 (Castello): abitazioni (U1/1), uffici e studi professionali (U4/6);
- Isolato 5, Unità edilizia 12 (Chiesa).
- Isolato 1, Unità edilizia 2 (Chiesa)
- Isolato 8, Unità edilizia 1 (Ghiacciaia)
- Isolato 3, Unità edilizia 1 (Colonne d'ingresso antico portale)
- Tracciato storico antica viabilità

- b) *Gruppo funzionale integrato del tessuto storico.* Si applica agli edifici del tessuto storico che presentano funzioni già residenziali o integrate.

Sono consentite le seguenti destinazioni: abitazioni (U1/1), commercio al dettaglio (U2/1), pubblici esercizi (U2/2), uffici e studi professionali (U2/3), sedi istituzionali e amministrative (U2/5), attrezzature di interesse comune civile e religioso (U5/4), attrezzature culturali, sociali e assistenziali (U5/9), attrezzature ricettive (U7/1).

La localizzazione del Gruppo funzionale integrato del tessuto storico è consentita nei sottotetti degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni igienico - sanitarie della LR 15/1996. E' ammessa la realizzazione delle sole finestre in falda, salvo il recupero di eventuali abbaini e di altri elementi originari finalizzati all'illuminazione e aerazione dei sottotetti.

- c) *Gruppo funzionale dei servizi pubblici e privati di interesse generale.* Si applica alle attrezzature pubbliche e private di interesse generale: attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U5/1), sedi istituzionali e amministrative (U5/2), attrezzature di interesse comune civile e religioso (U5/3), scuole dell'obbligo (U5/4), attrezzature culturali, sociali e assistenziali (U5/5).

Per tali edifici vengono di norma confermate le destinazioni d'uso in atto.

Per il tracciato di antica viabilità è fatto obbligo il mantenimento della sede.

5. Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio.

Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento, da attuarsi attraverso le unità minime di intervento, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate nell'elaborato grafico PR_03.

- a) *Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio.* Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.
- b) *Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale.* Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza e zone agricole, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.
- c) Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.



6. Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi.

Le seguenti prescrizioni valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del tessuto storico.

- a) Vincolo d'impianto: è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti specificatamente individuati nell'elaborato QC_07 e PR_03 di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti.
- b) Linea di continuità dell'immagine architettonica - Fronti di pregio: è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati negli elaborati, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del centro storico; non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali, le direzioni delle falde e le pendenze delle coperture; negli edifici, nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse; si devono, inoltre, impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale; sarà comunque possibile variare le altezze massime di gronda per obbligate necessità igienico-edilizie di altezza interna del piano, da valutare, per ogni caso, in sede di rilascio autorizzativo.
- c) Aperture nelle facciate: è consentito, per gli interventi che non siano soggetti a Restauro, Risanamento conservativo, di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma dimensioni dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.
- d) Superfettazioni esistenti: è fatto obbligo di eliminare tutte le superfettazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.
- e) Passaggi pubblici e privati: è fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.
- f) Parchi, giardini ed orti esistenti: è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.
- g) Aree inedificate esistenti: è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta. Gli interventi di sistemazione successivi al primo, realizzati all'interno dell'Unità urbanistica, dovranno adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato e organico. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati
- h) Aree scoperte di risulta: è fatto obbligo di sistemare a verde le aree scoperte risultanti da demolizioni.
- i) Materiali prescritti: in tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:



- per le coperture: l'uso del cotto in laterizio;
 - per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.
 - il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali;
 - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e del tipo a persiana;
 - per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
 - per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e in metallo verniciato o da verniciare;
 - per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
 - per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
 - per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli ed è vietato l'uso di insegne a bandiera luminose.
- j) Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade: per gli interventi di tipo conservativo valgono le distanze esistenti; per gli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a Piano di Recupero non espressamente individuate le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.
- k) Limiti di densità edilizia: tutti gli interventi non subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti, dall'articolo 7, comma primo, numero 1, del D.l. 2.4.1968, n. 1444 che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi indice maggiore del 50% dell'indice medio d'isolato". Non è mai ammesso l'incremento della Slp esistente, ad eccezione degli interventi di adeguamento igienico-sanitario-tecnologico ed agli interventi subordinati al Piano di Recupero.
- l) Limiti di altezza: tutti gli interventi non subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di altezza prescritti dall'articolo 8, comma primo, numero 1, del DI 2.4.1968, n° 1444 che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi altezza maggiore di quella degli edifici circostanti aventi carattere storico-artistico.
- m) Recinzioni: le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o da verniciare nel caso di corti e di cortili comuni; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o non. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali; nel computo dell'altezza della recinzione non rientra l'altezza dei sostegni metallici e/o pilastri in muratura e/o cemento armato.
- n) Autorimesse private ed altri locali accessori: le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:
- le autorimesse sotterranee sono ammesse: quando già esistono, quando siano previste (rampe comprese) totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra; gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.



- le autorimesse fuori terra sono ammesse: al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti; in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel limite di 20 mq ogni 100 mc. ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%;
- in tutti i casi valgono le seguenti norme: devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi; devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del centro storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; è comunque da escludere l'utilizzo di serramenti metallici; nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2,90.

Art. 23 - Zone residenziali consolidate (Ex zona omogenea B)

1. Zone abitate all'esterno del tessuto storico, edificate in epoca relativamente recente, destinate prevalentemente ad uso residenziale, con presenza significativa di funzioni connesse con l'attività agricola.
2. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

<i>Usi previsti</i>	U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3
<i>Usi regolati</i>	U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6,
<i>Usi non ammessi</i>	U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5,

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 30% della Superficie utile.

3. Modalità di attuazione.

Il Piano si attua mediante intervento diretto o tramite strumento urbanistico attuativo.

4. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

<i>If</i>	1 mc/mq	<i>H</i>	7,50 m	<i>Dc</i>	≥ 5,00 m
<i>Rc</i>	40%	<i>Ip</i>	30% di Sf	<i>As</i>	≥ 5,00 m
<i>Ri</i>	75%	<i>De</i>	≥ 10,00 m		

E' ammessa la costruzione a confine nel caso che la nuova costruzione sia prevista in aderenza a una costruzione esistente a confine sul lotto contiguo).

E' ammessa nel caso di demolizione con ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento precedente, per edifici costruiti in aderenza fatti salvi i casi che determinano pericolosità al traffico)

Art. 24 - Zone produttive consolidate (Ex zona omogenea D1)

1. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie produttive.
2. Destinazioni d'uso funzionali.



<i>Usi previsti</i>	U3/1, U3/2
<i>Usi regolati</i>	U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/6, U2/7, U2/8, U5/1, U5/2, U5/6,
<i>Usi non ammessi</i>	U1/1, U1/2, U2/5, U2/9, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U5/3, U5/4, U5/5,

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 30% della Superficie utile.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Su nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di Su, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

In ogni caso non sono ammesse le aziende appartenenti alle lavorazioni insalubri di 1° classe dall'ASL (D.M. 5 settembre 1994)

3. Modalità di attuazione.

Il Piano si attua mediante intervento diretto o tramite strumento urbanistico attuativo.

4. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

<i>Uf</i>	0,50 mq/mq	<i>H</i>	8,50 m	<i>Dc</i>	≥ 5,00 m
<i>Rc</i>	< 50%	<i>Rv</i>	25%	<i>As</i>	≥ 5,00 m
<i>Ri</i>	75%	<i>De</i>	≥ 10,00 m	<i>lp</i>	15% di Sf

L'altezza massima H va considerata ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario.

In caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $Uf = 0,50$ mq/mq, purché vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita $Uf = 0,50$ mq/mq, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

Si dovrà provvedere ove possibile ad adeguate schermature arboree. La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

Art. 25 - Attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico

1. Zona del territorio comunale, destinata a servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico, da attrezzare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi.

2. Destinazioni d'uso funzionali.

<i>Usi previsti</i>	U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6
<i>Usi regolati</i>	U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8,
<i>Usi non ammessi</i>	U1/1, U1/2, U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5,

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 40% della Superficie utile.



3. Rapporti e parametri urbanistici

<i>If</i>	1,50 mc/mq
<i>Rc</i>	40%
<i>Ri</i>	75%

<i>H</i>	10,00 m
<i>Rv</i>	25%
<i>De</i>	10,00 m

<i>Dc</i>	5,00 m
<i>As</i>	5,00 m
<i>Ip</i>	15% di Sf

Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% di della Sf.

4. Parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici della rete viaria principale e secondaria sono riportati nelle tavole di azionamento di PRG e negli elaborati del Piano dei servizi. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati sia per intervento pubblico che privato. I parametri di riferimento in relazione alle destinazioni d'uso del territorio per la realizzazione di parcheggi pubblici sono quelli fissati, come valori minimi, all'art. 14 delle presenti norme. In sede di progettazione di nuovi tratti della sede stradale potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

5. Impianti tecnologici: cabine elettriche.

La rete dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono da considerare opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.N. 29.09.1964 n. 847 e della C.M. 13.01.1970 n. 227.

I fabbricati delle cabine secondarie sono considerati, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/06/1979 n. 33, volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti agli indici di edificabilità delle zone di piano in cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della SIp.

L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle zone di rispetto stradale mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza da confini, previo accordo tra i proprietari confinanti.

Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l'obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche, previo accordo con gli uffici di zona del gestore della rete elettrica.

Le linee elettriche non sono soggette a concessione edilizia; i tracciati dovranno tuttavia essere preventivamente verificati di volta in volta con l'Amministrazione Comunale

L'edificazione in prossimità di elettrodotti, dovrà tener conto delle fasce di rispetto-generate attorno ai cavi sotto tensione elettrica -, ai sensi della LN 339/1986, e proporzionali alla capacità della linea. La possibilità edificatoria sarà vagliata dall'ente proprietario dell'elettrodotto.

Art. 26 - Verde pubblico e verde pubblico sportivo

1. Zona del territorio comunale, destinata a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei bambini, aree attrezzate per lo sport, da implementare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi.
2. In particolare le zone a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti applicando i seguenti indici:



Per gli impianti coperti:

<i>Uf</i>	0,50 mq/mq
<i>De</i>	10,00 m
<i>Dc</i>	5,00 m
<i>As</i>	5,00 m

Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% della Sf.

Per gli impianti scoperti:

<i>Uf</i>	0,25 mq/mq
<i>De</i>	10,00 m
<i>Dc</i>	5,00 m
<i>As</i>	5,00 m

Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% della Sf.

Art. 27 - Verde privato

1. Si tratta delle aree sistemate a verde (orti e giardini), prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
2. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" della Superficie lorda di pavimento S_{lp} finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.
3. Modalità di attuazione.
Il Piano si attua mediante intervento diretto.
4. Rapporti e parametri urbanistici

<i>Uf</i>	Uf esistente
-----------	--------------

Con un incremento "una tantum" del 15%.

Art. 28 - Aree scoperte di pregio

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento di cui ai precedenti articoli finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati del Piano delle Regole:

PR_02	Scenario urbano	scala 1:2.000
PR_03	Centro Storico - Modalità d'intervento	scala 1:1.000



2. *Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio*

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.

3. *Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale*

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza e zone agricole, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

4. Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.

5. Parchi, giardini ed orti esistenti:

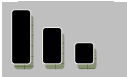
è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.



CAPO 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 29 - Zone residenziali di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali sono finalizzate all'integrazione e alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti. Sono previste sia su aree marginali (ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei margini urbani)- aree soggette a piano di lottizzazione -, sia su aree interne ai tessuti urbanizzati (di riqualificazione e ridefinizione, funzionale e morfologica, dei tessuti urbanizzati esistenti) - aree soggette a concessione diretta.
2. Nell'elaborato grafico PR_02 è indicato con apposita simbologia gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e la relativa modalità di intervento, ossia Programma Integrato di Intervento (PII), Piano di Lottizzazione convenzionata (PL) o intervento diretto convenzionato (IDC). Se sull'elaborato grafico non è riportata nessuna specifica indicazione è da intendersi che l'ambito è soggetto a semplice intervento diretto.
3. All'interno di queste aree il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, disciplinati da questo PR nonché dal Piano dei Servizi (PS).
4. Per le aree soggette a pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
5. Per le aree soggette a pianificazione attuativa gli standard urbanistici sono da determinarsi secondo le indicazioni riportate dal Piano dei Servizi (PS).
6. Nelle aree, per le quali sono individuate puntualmente le aree di cessione e quelle quantificabili a standard, prevalentemente aree a verde e/o a parcheggi, potranno adattarsi ad altra eventuale destinazione pubblica in fase di attuazione e convenzionamento. Sarà infatti il piano attuativo a stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.
7. La viabilità a servizio degli insediamenti, le piazze e i parcheggi privati, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, oltre che all'interno della superficie edificabile, potranno essere computati all'interno della zona verde privato, occupando una superficie non superiore al 10% della superficie territoriale St.
8. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.
9. Per le aree soggette a concessione diretta il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempa, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti.



10. Destinazioni d'uso funzionali.

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

<i>Usi previsti</i>	U1/1, U1/2,
<i>Usi regolati</i>	U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8,
<i>Usi non ammessi</i>	U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 30% della Superficie utile.

11. Modalità di attuazione.

Il PGT si attua con intervento diretto e/o con piano attuativo, così come previsto dall'elaborato grafico PR_02.

12. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici: aree di trasformazione soggette a PL

<i>It</i>	0,80 mc/mq	<i>Rv</i>	75%	<i>A</i>	40 alberi/ha
<i>If</i>	1,00 mc/mq	<i>H</i>	7,50 m	<i>Ar</i>	60 arbusti/ha
<i>Rc</i>	< 40%	<i>Ip</i>	50% di Sf	<i>As</i>	≥ 5,00 m

<i>De</i>	≥ 10,00 m
<i>De</i>	≥ 5,00 m

e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto;
è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca

e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo

Tali indici, come riportato nel Documento di Piano, rappresentano il parametro massimo ammissibile che dovrà tuttavia essere definito nella convenzione attuativa del PII.

13. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici: aree di trasformazione soggette a PII

<i>It</i>	1,00 mc/mq	<i>Rv</i>	75%	<i>A</i>	40 alberi/ha
<i>If</i>	1,00 mc/mq	<i>H</i>	7,50 m	<i>Ar</i>	60 arbusti/ha
<i>Rc</i>	< 40%	<i>Ip</i>	50% di Sf	<i>As</i>	≥ 5,00 m

<i>De</i>	≥ 10,00 m
<i>De</i>	≥ 5,00 m

e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto;
è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca

e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo

14. Tali indici, come riportato nel Documento di Piano, rappresentano il parametro massimo ammissibile che dovrà tuttavia essere definito nella convenzione attuativa del PII.



15. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici: aree di trasformazione soggette a IDC

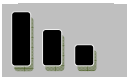
<i>It</i>	Da 0,50 a 0,8 mc/mq	<i>Rv</i>	75%	<i>A</i>	40 alberi/ha
<i>If</i>	1,00 mc/mq	<i>H</i>	7,50 m	<i>Ar</i>	60 arbusti/ha
<i>Rc</i>	< 40%	<i>Ip</i>	50% di Sf	<i>As</i>	≥ 5,00 m

<i>De</i>	≥ 10,00 m	e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca
<i>De</i>	≥ 5,00 m	e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo

La specifica degli indici da utilizzare per i vari IDC è indicata nelle schede del Documento di Piano.

Art. 30 - Zone produttive di completamento

1. Aree di trasformazione con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie produttive.
2. Sono previste su aree marginali ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei margini urbani già occupati da attività produttive consolidate.
3. Nell'elaborato grafico PR_02 sono indicati con apposita simbologia gli ambiti di trasformazione di completamento a destinazione produttiva e le relative modalità di intervento.
4. All'interno di queste aree il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, disciplinati in generale da questo PR, nonché da quanto previsto dal Piano dei Servizi (PS).
5. Per le aree soggette a pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
6. Per le aree soggette a pianificazione attuativa gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente dipendono dalle destinazioni d'uso previste dall'intervento e ammesse, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi (PS).
7. Nelle aree, per le quali sono individuate puntualmente le aree di cessione e quelle quantificabili a standard, prevalentemente aree a verde e/o a parcheggi, potranno adattarsi ad altra eventuale destinazione pubblica in fase di attuazione e convenzionamento. Sarà infatti il piano attuativo a stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.
8. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del



Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

9. Destinazioni d'uso funzionali.

<i>Usi previsti</i>	U3/1, U3/2,
<i>Usi regolati</i>	U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8,
<i>Usi non ammessi</i>	U1/2, U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6

Gli usi regolati sono ammessi per un carico urbanistico massimo pari al 30% della Superficie utile.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Slp nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di Slp, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

10. Modalità di attuazione.

Il PGT si attua con intervento diretto e/o con piano attuativo, così come previsto dall'elaborato grafico PR_02.

11. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.

<i>Uf</i>	0,50 mq/mq	<i>Rv</i>	25%	<i>A</i>	40 alberi/ha
<i>Rc</i>	< 50%	<i>As</i>	≥ 5,00 m	<i>Ar</i>	60 arbusti/ha
<i>Ri</i>	75%	<i>lp</i>	45%		

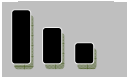
<i>H</i>	8,00 m	ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario
<i>De</i>	≥ 10,00 m	fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
<i>Dc</i>	≥ 10,00 m	10,00 m nel caso di adiacenza a zona residenziale



CAPO 4. TESSUTO AGRICOLO ED AMBIENTALE

Art. 31 - Criteri generali per il tessuto agricolo ed ambientale

1. Il "tessuto agricolo - ambientale" comunale si compone nel complesso di tre zone urbanistiche:
 - a) le "Zone agricole consolidate"
 - b) gli "Ambiti agricoli strategici – aree non soggette a trasformazione urbanistica"
 - c) le aree tutelate secondo gli indirizzi previsti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP).
2. Queste zone sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione. E' quindi considerata all'interno del "tessuto agricolo - ambientale" anche la parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico complessivo.
3. L'attuazione delle previsioni del PGT relativamente al "tessuto agricolo - ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui venga individuata la necessità di un'utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree, o da procedure espropriative per la realizzazione di percorsi e aree di sosta per la fruizione collettiva di parti di interesse ambientale e/o naturalistico.
4. Queste zone sono destinate all'attività di produzione agricola, finalizzate ad un'importante funzione di tutela delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali e di salvaguardia dell'equilibrio ecologico e naturale.
5. Queste zone sono riservate prevalentemente all'attività di coltivazione; la realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi è subordinata alle prescrizioni del presente articolo.
6. In queste zone sono escluse tutte quelle attività in contrasto con la destinazione prevalente di zona e con i requisiti igienici generali.
7. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.



8. Rapporti e parametri urbanistici per le nuove costruzioni relative ad attrezzature produttive:

Rapporto	Valore	Note
Rc	40%	per la nuova costruzione di serre
	20%	su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
	10%	sugli altri terreni agricoli

Altezze e distanze	Valore	Note
Dc	5,00 m	
As	10,00 m	salvo i casi di costruzione in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali
H max	8 m	Esclusi volumi tecnologici

9. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

10. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

11. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

Indice	Valore	Note
Ut	0,06 mc/mq	su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
	0,03 mc/mq	sugli altri terreni agricoli
	0,01 mc/mq	per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
Il volume massimo realizzabile per ogni singola costruzione è di 1.000 mc		

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici citati in tabella sono incrementati del 20 per cento. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

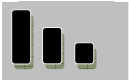
Altezze e distanze	Valore	Note
De	10,00 m	Fra pareti finestrate
Dc	5,00 m	
As	10,00 m	salvo i casi di costruzione in aderenza e di allineamento già in atto per i quali valgono le norme generali
H max	6 m	



12. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato in contiguità delle strutture dell'azienda.
13. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
14. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire secondo i disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 60.
15. La realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, è ammessa mediante presentazione di D.I.A. allo sportello unico per l'edilizia del comune. La S.l.p. massima assoluta dell'edificio non potrà superare i 20 mq – una tantum per azienda - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 3 metri copertura a doppia falda inclinata, copertura in coppi e superficie esterna finita a intonaco civile. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali.
16. Le stalle di nuova costruzione devono essere poste a distanza adeguata secondo la normativa vigente. Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico. Il responsabile del provvedimento potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del PGT, solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie coperta, l'ampiezza degli edifici demoliti.
17. Destinazioni d'uso funzionali:

<i>Usi previsti</i>	U4/1, U4/2, U4/3, U4/4
<i>Usi regolati</i>	U4/5, U2/7 connesso all'attività agricola max 20% slp
<i>Usi non ammessi</i>	U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6

18. Le norme di questo articolo riprendono quelle della L.R. 12/2005 e s.m.i. alla data di redazione del PGT. In caso avvengano variazioni o modifiche alla suddetta legge regionale si dovrà fare riferimento alle condizioni più restrittive.

**Art. 32 - Zone agricole consolidate – (Ex zona omogenea E)**

1. In queste zone si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, della LR 93/80: il rilascio della concessione edilizia è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dall'art. 3 della legge regionale per l'edificazione dei soli manufatti indicati dall'art. 2.
2. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richieste dalla LR 93/80.
3. In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.
4. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.
5. Destinazioni d'uso funzionali.

<i>Usi previsti</i>	U4/1, U4/2, U4/3, U4/4
<i>Usi regolati</i>	U4/5, U2/7 connesso all'attività agricola max 20% slp
<i>Usi non ammessi</i>	U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6

6. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici.
Quanto previsto da normativa statale e regionale vigente.
7. Modalità di attuazione.
E' previsto l'intervento edilizio diretto mediante il rilascio di permesso di costruire.

Art. 33 - Ambiti agricolo strategici - aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. In queste zone coincidono gli ambiti agricoli strategici con le aree non soggette a trasformazione urbanistica, rispettivamente per la connotazione agricola legata alla tradizione e per la presenza di aree a rischio idrogeologico.
2. Le aree di "non trasformazione urbanistica", sono individuate secondo la definizione tratta dalle linee guida Schema fisico Tavola delle Previsioni 1:10.000, Sistema Informativo della Pianificazione Locale, Regione Lombardia:
"aree esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura che sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto"



Nello specifico, sul territorio del comune di Olevano di Lomellina fanno parte delle zone non soggette a trasformazione urbanistica le aree:

- non idonee per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività ecc.
- a rischio geologico e idraulico
- prossimali a beni storico-culturali e paesaggistici

Le categorie elencate sono scelte tra quelle definite dalla normativa che interessano il comune e si riferiscono in particolare all'area golenale dell'Agogna.

3. Misure di salvaguardia e modalità di intervento sugli edifici esistenti:

All'interno di queste aree individuate nella cartografia del Piano delle Regole (PR_1) sono escluse le nuove costruzioni al di fuori dei nuclei rurali così come individuati nella tavola PR_3; sono sempre ammessi interventi legati all'attività agricola ma sempre rientranti all'interno del nucleo rurale identificato.

All'interno degli insediamenti rurali (PR_3) valgono le indicazioni cartografiche unite ai riferimenti agli articoli delle presenti norme.

Art. 34 - Aree di tutela derivanti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP)

1. Negli elaborati grafici di piano sono state individuate zone del tessuto agricolo ambientale di particolare rilevanza paesistico ambientale anche con valenze sovra comunali, e già individuate come ambiti di tutela dalla pianificazione sovraordinata. Tali zone sono state definite come:

- a) Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici: Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale rilevato anche dalla strumentazione urbanistica provinciale e regionale.
- b) Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica: Riguardano ambiti a vocazione naturalistico-ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri. In queste aree, i piani settoriali di assestamento e di utilizzazione dei beni silvo pastorali e piano d'indirizzo forestale della Provincia, nonché di sviluppo agricolo perseguono il recupero di adeguati contenuti naturalistici compatibilmente con lo svolgimento delle attività agricole in atto per le quali esistono idonee regolamentazioni. L'obiettivo provinciale perseguito è la ricomposizione della trama naturalistica principale.

2. Le aree di cui al presente articolo saranno sottoposte alla norme dei corrispondenti articoli del vigente PTCP nonché alle ulteriori specifiche di livello comunale (v. elaborato PR_03) derivanti dalla campitura relativa alle aree non soggette a trasformazione urbanistica.



Art. 35 - Edifici residenziali in zona agricola

1. L'enunciato di tale articolo vale per tutti gli edifici del territorio comunale ricadenti in ambiti non più connessi con l'attività agricola.
2. Nell'elaborato grafico PR_03 sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici prevalentemente residenziali esistenti e ricadenti nel "tessuto agricolo e ambientale" individuati sulla base di uno specifico rilievo degli usi in atto, costituiti prevalentemente da manufatti mono e bifamiliari.
3. Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo il mantenimento delle destinazioni in atto.
4. Per tali edifici valgono le categorie di interventi edilizi previste al precedente art. 11, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia, con un aumento fino ad un massimo del 20% della SIp esistente, da realizzarsi anche in tempi differenti, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.
5. In caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente.

Art. 36 - Zona agricola interna al centro abitato (ex zona E2)

1. Con apposita retinatura, nella tavola PR_02, si rappresentano le corti delle aziende agricole. Gli interventi edilizi possibili sugli edifici esistenti sono già definiti nelle normative del Tessuto Storico e Tessuto residenziale Consolidato.



CAPO 5. MOBILITA'

Art. 37 - Viabilità stradale esistente e di previsione

1. Sono destinate alla conservazione, all' ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e degli autoveicoli. Con apposito retino, sulle tavole di azzonamento, dove necessario, sono indicate le aree nelle quali sarà ricavata la sede viaria di previsione.
2. Nelle zone per la viabilità si potranno realizzare:
 - a) opere stradali e relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.)
 - b) opere di verde e di arredo stradale;
 - c) canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
 - d) aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimenti di carburante (mediante convenzione con il comune con l'assunzione di impegno di costruzione dell'intera attrezzatura su progetto conforme alle esigenze comunali di gestione del servizio per un numero di anni non superiore a 50, di cessione gratuita al Comune delle attrezzature e dell'area alla scadenza di tale termine).
 - e) Gli spazi aperti privati interessati da viabilità interna privata di quartiere a tutti gli effetti non possono essere definiti viabilità pubblica.

Art. 38 - Viabilità ferroviaria

1. Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o in previsione ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione di qualsiasi intervento edilizio privato.



CAPO 6. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 39 - Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate negli elaborati grafici di PR.
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla nuova modellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
3. Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
4. In tali fasce di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni previste dalla normativa vigente di settore.

Art. 40 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Si tratta degli ambiti vincolati ai sensi della legislazione paesistico - ambientale vigente, individuati negli elaborati grafici di PR.
2. Tali ambiti sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. In ogni caso, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate:
 - a) entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna, e gli scavi;
 - b) entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti le piantagioni ed i movimenti di terreno.
4. Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali di legno.
5. Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
6. Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere.



Art. 41 - Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate negli elaborati grafici del PR, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano.
3. Gli interventi consentiti in queste zone sono soggette alle disposizioni delle normative di settore statali e regionali vigenti.

Art. 42 - Fascia di rispetto cimiteriali

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni se non quelle a destinazione cimiteriale. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto.
2. Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentite le modalità di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Se all'interno delle fasce ricadono zone edificabili previste dal PGT, l'edificabilità consentita in tali zone potrà essere trasferita all'esterno della fascia di rispetto.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali potrà essere costruita, previo il parere positivo degli enti competenti, la realizzazione di servizi di interesse generale (parcheggi e verde pubblico) o di uso pubblico a servizio del cimitero (chioschi, edicole, fioristi, ecc.)

Art. 43 - Fasce di rispetto ferroviaria

1. Comprendono le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. In essa è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie nonché installare opere di protezione od impianti di qualsiasi tipo tali da pregiudicare la sicurezza dell'esercizio del movimento ferroviario.
2. Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentite le modalità di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 44 - Mantenimento dei filari alberati

1. I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, allee, ingressi, etc.) con finalità sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento. Nelle tavole di azionamento di piano sono riportate le presenze di peculiare importanza, ma sarà possibile, nel caso si evidenziassero altre realtà non espressamente individuate o per l'inserimento di nuovi impianti, estendere alle stesse le presenti prescrizioni: l'utilizzazione di filari deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.



Art. 45 – Fascia di rispetto elettrodotti

1. **Fasce di rispetto elettrodotti.** Si tratta dei volumi di rispetto generati dagli elettrodotti. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, è proporzionale alla potenza dell'infrastruttura. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92:
 - a) linee a 380 KV = m 28 per ciascuna parte dell'asse linea;
 - b) linee a 220 KV = m 18 per ciascuna parte dell'asse linea;
 - c) linea a 132 KV = m 10 per ciascuna parte dell'asse linea.

Art. 46 – Fascia di rispetto depuratore

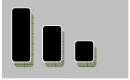
1. **Fasce di rispetto depuratore.** Allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, viene richiamato quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, in merito alla edificabilità in prossimità dell'impianto di depurazione esistente. La presente *Disciplina dell'uso del suolo* prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria della larghezza di m 100 su ogni lato. Detta prescrizione, individuata graficamente nell'elaborato grafico PR_01 del Piano delle Regole, ha valore tassativo. In questa zona sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici che la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Art. 47 – Fascia di rispetto oleodotto e metanodotto

1. Si tratta dei volumi di rispetto generati dagli oleodotti e metanodotti interrati. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, sarà discussa e concordata di volta in volta con la società di gestione.

Art. 48 – Fasce PAI

1. Per quanto riguarda la ricognizione di ambiti a pericolosità idrogeologica relativamente ai corsi d'acqua provinciali si è fatto riferimento alle delimitazioni del PAI (DPCP 24/05/01).
2. Gli ambiti di pericolosità sopra citati sono stati così suddivisi:
3. Fascia A del PAI: Fascia di deflusso della piena; è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
4. Fascia B del PAI: Fascia di esondazione; esterna alla precedente è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazioni al verificarsi dell'evento di piena di riferimento. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche di controllo delle inondazioni, dimensionate per la stessa portata.



5. Fascia C del PAI: Area di inondazione per piena catastrofica; è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente, che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.
6. Nelle aree di cui al comma 2 ricadenti nel territorio comunale gli interventi edificatori ammissibili sono quelli previsti dalla normativa verticale vigente del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Art. 49 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n° 42, art. 142, comma 1, lettera c) – “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua pubblici e relative sponde”.

1. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono i nodi delle reti ecologiche ai vari livelli di pianificazione e si sovrappongono alle attività agricole e occasionalmente agli insediamenti urbani; queste zone rappresentano importanti possibilità di tutela del territorio grazie alla salvaguardia degli habitat e alla limitazione del consumo di suolo.
2. Le aree in questione così come le rispettive misure sovracomunali di salvaguardia possono essere così schematizzate:
 - Area argini maestri fiume e torrenti (Dlgs. 42/2004): la legge definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
 - Emergenze naturalistiche (PTCP, Pavia)
 - Area ad elevato contenuto naturalistico (PTCP, Pavia)

Le misure di salvaguardia e valorizzazione di riferimento sono quelle relative al Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia rispettivamente.

3. I "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde", conosciuti come 'Vincolo 431/85, art. 1, lettera c)', sono oggi identificati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137"

L'art. 142, comma 1, lettera c) del suddetto Decreto Legislativo definisce infatti come oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico: "i fiumi, torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". Si ritiene importante sottolineare che il D.Lgs. 42/04 ricomprende i contenuti della legge 1497/39 (abrogata dal D. Lgs. 490/99), lasciando inalterate le tipologie di beni tutelati.

Nella norma di tutela di "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" vengono tutelati non solo le sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ma anche l'intero corso d'acqua. La Regione Lombardia in attuazione dell'art. 1-quater della legge 431/85, ha individuato, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4/12028 del 25 luglio 1986 e successive integrazioni, i corsi d'acqua pubblici



lombardi aventi rilevanza paesaggistica e conseguentemente assoggettati a specifico vincolo ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04, nonchè quei corsi d'acqua, o tratti degli stessi, per i quali è stata dichiarata l'irrilevanza paesaggistica e che risultano pertanto esclusi dal suddetto vincolo. Per l'esatta individuazione della fascia dei 150 metri del vincolo, si ritiene che, secondo quanto sostenuto anche da giurisprudenza di merito (Pretura di Cremona, 24 settembre 1990, pubblicata su Rivista Giuridica dell'Edilizia, 1991), "le fasce laterali ai fiumi, per la lunghezza di 150 metri, vanno calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda, o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria."



CAPO 7. NORME TRANSITORIE

Art. 50 - Disposizioni per le lottizzazioni approvate

1. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del P.R.G. conservano la validità delle prescrizioni in essi contenuti sino alla loro scadenza; varianti di tali piani potranno essere ammesse purchè non comportino incremento di volumetria e non alterino le caratteristiche urbanistico - edilizie dichiarate in approvazione.
2. E' comunque sempre consentito per le aree oggetto di Piano attuativo, l'adeguamento alle prescrizioni del PGT approvato con le procedure previste dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 51 - Edifici in contrasto con il PGT

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie utile Su ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
3. Nel caso di edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, preordinati all'esproprio, salvo quanto disposto dai successivi commi, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso ovvero la eventuale variazione con Usi con uguale Carico urbanistico Cu.
4. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso.

Art. 52 - Componente geologica del PGT

1. Il PGT è corredato da uno studio geologico specialistico esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità geologica a fini edificatori, come previsto dalla legislazione regionale vigente.
2. Per gli interventi edilizi ricadenti all'interno dei suoli individuati e classificati nell'analisi specialistica, per i piani attuativi vengono prescritte opportune classi di fattibilità:
 - a) Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni).



- b) Classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).
 - c) Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).
3. Le indicazioni date dallo studio sono prescrittive e come tali vanno osservate in fase di progettazione di interventi.
 4. Nel caso di Piani attuativi (PII/PL) occorrerà allegare relazione particolare di indagine geologica di approfondimento.
 5. Le prescrizioni del presente articolo devono intendersi come riassuntive di quelle dello studio geologico ed alle prescrizioni previste in questo studio si rimanda per ogni rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art. 53 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano

1. I titoli abilitativi concessi in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.

Art. 54 Osservanza delle Leggi Regionali e Statali

1. La legislazione regionale e statale, la pianificazione regionale e provinciale, citata nel presente PR si considerano nella forma assunta al momento dell'adozione del presente PGT. Le eventuali modifiche di tali leggi comportano le variazioni dello stesso PGT.