



COMUNE DI PANCARANA

Provincia di Pavia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (LEGGE REGIONALE 12/2005)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del DOCUMENTO DI PIANO del PIANO DELLE REGOLE e del PIANO DEI SERVIZI Allegato: Schede Ambiti di Trasformazione

Adozione Delibera Consiglio Comunale n..... del.....

Approvazione Delibera Consiglio Comunale n..... del.....

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

.....

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PGT	5
CAPO I - <u>GENERALITÀ</u>	5
Art. 1 - <u>Funzioni e applicazioni del Piano di Governo del Territorio</u>	5
Art. 2 - <u>Sigle e Definizioni</u>	5
Art. 3 - <u>Elementi costitutivi e interpretativi del P.G.T.</u>	5
Art. 4 - <u>Poteri di deroga</u>	6
Art. 5 - <u>Adeguamento alla disciplina urbanistica ed edilizia e misure di salvaguardia</u>	6
CAPO II - <u>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	7
Art. 6 - <u>Indici urbanistici</u>	7
Art. 7 - <u>Indici edilizi</u>	8
Art. 8 - <u>Distanze</u>	9
Art. 9 - <u>Utilizzazione degli indici edilizi e trasferibilità delle volumetrie</u>	10
CAPO III - <u>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</u>	12
Art. 10 - <u>Modalità di attuazione del PGT</u>	12
Art. 11 - <u>Intervento urbanistico preventivo</u>	12
Art. 12 - <u>Intervento edilizio diretto</u>	13
Art. 13 - <u>Procedimenti speciali</u>	15
CAPO IV - <u>MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO</u>	16
Art. 14 - <u>Altri piani d'intervento preventivo di iniziativa comunale</u>	16
Art. 15 - <u>Piani di recupero del patrimonio edilizio</u>	16
Art. 16 - <u>Piani di lottizzazione convenzionate (P. L.)</u>	16
Art. 17 - <u>Convenzioni nei Piani Attuativi</u>	16
Art.18 - <u>Piani di lottizzazione d'ufficio</u>	17
Art.19 - <u>Piani di recupero di iniziativa di privati</u>	17
CAPO V - <u>MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO</u>	19
Art. 20 - <u>Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività</u>	19
Art. 21 - <u>Permesso di costruire convenzionato</u>	20
Art. 22 - <u>Modalità di intervento</u>	21
A) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	22
Art. 22.1 - <u>Manutenzione Ordinaria e Straordinaria</u>	22
Art. 22.2 - <u>Restauro e Risanamento Conservativo</u>	22
Art. 22.3 - <u>Ristrutturazione (RT)</u>	24
B) INTERVENTI DI EDIFICAZIONE	24
Art. 22.4 - <u>Demolizione con ricostruzione e nuova costruzione (NC)</u>	24
C) RECUPERO URBANISTICO	25
Art. 22.5 - <u>Ristrutturazione Urbanistica (RU)</u>	25
Art. 23 - <u>Licenza d'uso</u>	25
Art. 24 - <u>Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire</u>	25
CAPO VI - <u>NORME GENERALI E PAESISTICHE</u>	26
Art. 25 - <u>Destinazione d'uso</u>	26
<u>Categoria A :</u>	27
FUNZIONI RESIDENZIALI	27
<u>Categoria B :</u>	27
ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI	27
<u>Categoria C :</u>	28
ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE	28
<u>Categoria D :</u>	28
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	28

Categoria E :	28
AUTORIMESSE	28
Categoria F :	28
ATTIVITA' PRODUTTIVE	28
Categoria G :	28
ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE	28
Art. 26 – <u>Immobili soggetti a specifica tutela e decoro dell'ambiente e del verde urbano</u>	28
Art. 27 – <u>Contesti di rilevanza paesistica</u>	30
Art. 28 – <u>Corridoi ecologici</u>	32
Art.29 - <u>Compatibilità e impatto ambientale</u>	32
Art. 30 – <u>Rischio idrogeologico : definizione delle aree e prescrizioni per l'edificazione</u> ..34	
Art. 31 - <u>Cave</u>	34
Art. 32 - <u>Norme particolari riguardanti le attrezzature per la distribuzione di carburante e le stazioni di servizio</u>	35
Art. 33 - <u>Dotazione minima di parcheggi privati</u>	36
Art. 34 – <u>Strade private</u>	36
Art. 35 - <u>Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti</u>	37
CAPO VII – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	
URBANISTICA	38
Art. 36 - <u>Perequazione</u>	38
Art. 37 - <u>Compensazione</u>	39
Art. 38 - <u>Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia</u>	40
Art. 39 - <u>Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione</u>	40
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	42
Art. DdP1 - <u>Natura, efficacia e validità temporale</u>	42
Art. DdP2 - <u>Contenuti e finalità</u>	42
Art. DdP3 - <u>Atti costitutivi del DdP</u>	42
Art. DdP4 - <u>Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione</u>	43
Art. DdP5 - <u>Individuazione degli ambiti di trasformazione</u>	43
Art. DdP6 - <u>Interventi ammessi</u>	44
Art. DpP7 - <u>Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse</u>	45
Art. DdP8 - <u>Strumenti attuativi del DdP</u>	45
Art. DdP9 - <u>Piani di coordinamento</u>	46
Art. DdP10 - <u>Rinvio ad altre disposizioni</u>	46
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	47
CAPO I - INQUADRAMENTO	47
Art. PdR1 – <u>Natura ed efficacia del Piano delle Regole</u>	47
CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	49
Art. PdR2 - <u>Nucleo di antica formazione (Zona A)</u>	49
Art. PdR3 - <u>Tessuto prevalentemente residenziale di recente formazione</u>	53
Art. PdR 4 – <u>Ambiti prevalentemente residenziali di ridefinizione del margine urbano</u> ..54	
Art. PdR 5 - <u>Zone a verde privato</u>	55
Art. PdR6 – <u>Ambiti produttivi esistenti e di completamento</u>	55
CAPO III - ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	57
Art. PdR7 - <u>Ambiti agricoli</u>	57
Art. PdR 8 - <u>Aree agricole strategiche</u>	59
Art. PdR 9 - <u>Zone E agricole inedificabili</u>	59

CAPO IV – <u>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>	61
Art. PdR 10 - <u>Aree con gravi limitazione “classe 4”</u>	61
Art. PdR 11 - <u>Aree di elevata naturalità ed emergenze naturalistiche</u>	61
Art. PdR 12 – <u>Aree di elevato contenuto naturalistico</u>	61
TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	63
Art. PS1 - <u>Contenuti del Piano dei Servizi</u>	63
Art. PS2 - <u>Attuazione del Piano dei Servizi</u>	63
Art. PS3 - <u>Variante al Piano dei Servizi</u>	64
Art. PS4 – <u>Aree per attrezzature pubbliche a prevalente servizio della residenza</u>	64
Art. PS5 – <u>Aree per attrezzature pubbliche a servizio delle attività produttive</u>	66
Art. PS6 - <u>Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali</u>	66
Art. PS7 – <u>Aree destinate alla viabilità e limiti di rispetto stradale</u>	67
Art. PS7.1 – <u>Accessi ed intersezioni</u>	69
Art. PS7.2 – <u>Allineamenti</u>	69
Art. PS7.3 – <u>Marciapiedi</u>	69
Art. PS8 – <u>Aree per le attrezzature cimiteriali</u>	69
Art. PS9 – <u>Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)</u>	70
Art. PS10 - <u>Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)</u>	70
Art. PS11 – <u>Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche</u>	70
ALLEGATO A	71
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	71
ATR (ambito trasformazione residenziale)	71
Ambiti attualmente non previsti dal PGT	71

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PGT

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Funzioni e applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica comunale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle tavole grafiche e delle presenti norme di attuazione.

Art. 2 – Sigle e Definizioni

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, per snellezza espositiva, possono essere assunte le sigle di seguito riportate in luogo delle corrispondenti definizioni

PTR - Piano Territoriale Regionale
PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT - Piano di Governo del Territorio
DdP - Documento di Piano
PdS Piano dei Servizi
PdR - Piano delle Regole
PUA - Piano urbanistico attuativo
PUAV - Piano urbanistico attuativo vigente
PCC - Permesso di costruire convenzionato
PC - Permesso di costruire
DIA - Denuncia di inizio attività

Art. 3 - Elementi costitutivi e interpretativi del P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio si compone nelle seguenti articolazioni:

- a) documento di piano
- b) piano dei servizi
- c) piano delle regole

Il Documento di Piano individua e regola gli Ambiti di trasformazione attraverso i suoi elaborati grafici e le corrispondenti norme attuative.

Il Piano delle Regole regolamenta, tramite i suoi elaborati grafici e relative norme, unitamente al Piano dei Servizi, la restante parte del territorio comunale.

In caso di discordanza nella lettura degli elaborati tra le previsioni del Documento di Piano e quelle del Piano delle Regole prevalgono quelle di riferimento dei rispettivi Piani per ambiti di pertinenza.

L'applicazione del PGT si attua mediante gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, con il concorso della lettura sistematica delle prescrizioni di livello sovraordinato, del quadro di riferimento urbanistico, paesistico e geologico.

Le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT ed in particolare ne disciplinano l'attuazione in uso con la documentazione planimetrica di Piano.

Nel caso di discordanza tra elaborati grafici del PGT con diversa scala di rappresentazione, prevalgono quelli di maggior dettaglio. Riscontrandosi invece la non corrispondenza tra elaborati cartografici e NTA sono queste ultime a prevalere.

Per quanto non contemplato nella documentazione del PGT si rinvia alla normativa statale e regionale vigente.

Art. 4 - Poteri di deroga

Sono ammesse deroghe al PGT , ai sensi [dell'art.40 della L.R. 12/2005](#) e successive modificazioni ed integrazioni, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità del preventivo nulla-osta Regionale.

La deroga, può riguardare esclusivamente i limiti stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale concernenti la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza,

Sono altresì richiamati i dispositivi di cui all'articolo [14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380](#).

Art. 5 -Adeguamento alla disciplina urbanistica ed edilizia e misure di salvaguardia

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le sue previsioni, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali;

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

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Per i Piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, ancorché in pendenza della stipula della relativa convenzione, valgono le disposizioni di cui al Piano approvato ed alla relativa convenzione.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 - Indici urbanistici

1) St = Superficie territoriale

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

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

2) Sf = Superficie fondiaria

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

3) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = S_{lp}/St

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

4) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = S_{lp}/Sf

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

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

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

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

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

7) Vp = Verde ad uso pubblico

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

8) P = Parcheggio privato

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

9) Pp = Parcheggio ad uso pubblico

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

10) IVc = Indice di Volumetria edilizia composta (mc/mq)

Esprime il volume edificabile (mc/mq) ottenibile coinvolgendo le aree di pertinenza diretta e indiretta di cui al successivo Art.9

11) IVm = Indice di Volumetria massima

Esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) anche mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

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

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

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

Art. 7 - Indici edilizi

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

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

Dal computo della SLP sono esclusi

a) i porticati pubblici e privati, logge rientranti, balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vano scala, ascensore, ecc.

b) gli accessori all'edificio (cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) se non superano il 20% della SLP complessiva dell'edificio o qualora siano sottostanti al primo piano abitabile e a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i 250 cm dalla quota del marciapiede o da quella convenzionale (in assenza di marciapiedi).

c) i sottotetti, quando non presentano i requisiti prescritti per l'abitabilità per altezza interna e aeroilluminazione.

d) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme.

2) Sc = Superficie coperta

si intende la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del perimetro esterno della muratura (o della struttura) della costruzione, espressa in mq.

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

3) Q = Rapporto di copertura = Sc/Sf

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

4) H = Altezza degli edifici

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

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

5) V = Volume

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

dell'ultimo piano fosse inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, riferito all'intradosso del soffitto.

Art. 8 – Distanze

1) Distanze minime tra edifici

Per le distanze minime tra edifici si applicano le seguenti disposizioni:

- all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Negli ambiti di trasformazione è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui ai precedenti commi, valgono le seguenti precisazioni:

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e le pareti antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione.
- per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.
- Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 3,00, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se

preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;

· Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

2) Distanza minima dai confini di proprietà

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

Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

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

3) Distanza minima dal ciglio stradale

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

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

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

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

Art. 9 - Utilizzazione degli indici edilizi e trasferibilità delle volumetrie

Gli indici edilizi si utilizzano negli interventi edilizi diretti.

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

Le ricostruzioni di edifici esistenti devono rispettare gli indici ammessi dal PGT.

Qualora un'area sottoedificata a destinazione omogenea, su cui incidono costruzioni esistenti che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo edificatorio, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni esistenti, sia per le nuove da edificare.

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

Nel caso di terreno edificabile confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la quota millesimale di cortile che compete alla proprietà; condizione per il

rilascio del Permesso di Costruire è la presentazione del titolo di comproprietà della corte ove risultino tutte le unità catastali comproprietarie.

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

In riferimento alla **trasferibilità delle volumetrie** si specifica che aree di pertinenza degli edifici si intendono le superfici utilizzate ai fini del calcolo della volumetria edificabile e si suddividono come segue :

Area di Pertinenza diretta (APd) : comparto o lotto sul quale il volume del manufatto può essere edificato in funzione di quello generato dalla sua area o, eventualmente, dal cumulo di quest'ultimo con la volumetria trasferita da una o più aree separate (pertinenze indirette);

Area di Pertinenza indiretta (APi) : lotto dal quale la volumetria del manufatto costruibile è trasferita su altro lotto.

Le aree di pertinenza relative ad edifici esistenti o realizzati in attuazione del PGT, ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità non potranno essere ulteriormente conteggiate per la quota già utilizzata.

Allorché le aree di pertinenza comprendessero parti di suolo di proprietà diversa da quella o quelle dei richiedenti l'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato e documentato l'assenso delle proprietà delle aree con relativo vincolo e rinuncia al diritto di utilizzare in tutto o in parte, l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulato formale atto di servitù a cura e spese dei proprietari, che sarà registrato e reso pubblico secondo le procedure di legge.

Interventi con trasferimenti di Volume : Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto dalla normativa del PGT, possono raggiungere il Volume Massimo ammesso tramite il trasferimento di volumetria pertinente ad altri lotti aventi diritti edificatori.

Il trasferimento di Volume può tuttavia avvenire, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle singole zone, esclusivamente tra aree ricadenti in zone aventi destinazione funzionale assimilabile.

Nel caso di trasferimento su aree interessate da Piani Attuativi, l'incremento è da riferirsi all'indice fondiario ottenuto sui singoli lotti e non può superare la quantità di 0,5 mc/mq.

Volumetria edilizia composta : rappresenta il volume ammesso sull'area di pertinenza diretta (APd), risultante dall'integrazione del volume generato dall'area di pertinenza diretta e una o più aree di pertinenza indiretta (APi) secondo le modalità fissate nelle presenti norme e attraverso convenzione.

Volumetria trasferibile : rappresenta il volume trasferibile da un'area di pertinenza indiretta ad un'area di pertinenza diretta.

CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 10 - Modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua mediante strumenti di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti di attuazione di cui sopra si distinguono in:

a) INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

b) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

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

c) PROCEDIMENTI SPECIALI

Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP e nei casi specificamente previsti dal PdR, anche se non individuati graficamente e richiede un'accurata progettazione urbanistica intermedia tra il PGT e l'intervento edilizio diretto.

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

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

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

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

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

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

I Piani urbanistici attuativi avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui [all'Art. 14 della LR. n. 12/2005](#).

Ai sensi della sopracitata L.R. – Art. 12 comma 4 – per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della L. 1.08.2002 n. 166. In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'Art. 27, comma 5, della L. 166/2002 e il termine di 90 gg. di cui all'Art. 14, comma 1 della LR.12/2005 inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la Slp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

Art. 12 - Intervento edilizio diretto

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

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

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

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

a) gli interventi di nuova costruzione;

Sono comunque da considerarsi "interventi di nuova costruzione":

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

nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

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

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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.

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

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

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

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

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

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

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

6) il rispetto degli indici e delle prescrizioni del PGT e delle sue Norme Tecniche di Attuazione

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

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

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 13 - Procedimenti speciali

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla [LR 12/2005 – Art. 87 e seguenti](#);
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla [LR 12/05 – Art. 94](#);
- c) Progetti in variante ai sensi del [DPR. 447/98 e LR. 12/2005 – Art. 97](#).

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al [TITOLO VI° Capo I° della LR n. 12/2005](#).

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultino in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal [DPR 447/1998 - Art. 5](#), come integrato dall'[Art. 97 della LR 12/2005](#).

CAPO IV - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 14 - Altri piani d'intervento preventivo di iniziativa comunale

I Piani Attuativi di iniziativa comunale, di cui all'art. 11 delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti e la documentazione necessaria e rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 15 - Piani di recupero del patrimonio edilizio

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

- 1) l'individuazione degli eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, da attuarsi, ai sensi del [5° comma dell'art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457](#), mediante interventi diretti del Comune e convenzionamento con privati.
- 2) Gli schemi delle convenzioni da utilizzare ai fini degli interventi descritti al precedente punto 1). Le convenzioni sopra citate o gli atti d'obbligo unilaterali sostitutivi delle stesse sono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente il permesso di costruire. Convenzioni e atti d'obbligo dovranno contenere, fra l'altro, l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli immobili, nonché le loro destinazioni d'uso. Le unità minime di intervento all'interno del piano di recupero non potranno comunque essere inferiori alla singola unità catastale.

Art. 16 - Piani di lottizzazione convenzionate (P. L.)

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

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

Art. 17 - Convenzioni nei Piani Attuativi

Nei Piani Attuativi le convenzioni devono precisare:

1. la cessione gratuito delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
2. l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra i singoli interventi;
3. la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b). Le aree per le urbanizzazioni secondarie che potranno essere monetizzate;

4. l'impegno, da parte della proprietà, a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
5. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
6. l'impegno di operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale;
7. I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale ; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C, approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
8. I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, restano comunque dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale; in caso di inadempienza dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C, approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
9. le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
10. l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova concessione comunale, quando richiesta dalla legislazione nazionale e regionale;
11. l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7 comma 1) e 4) della [legge 28/1/1977](#) n. 10, a meno che il Concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amm.ne Comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al PdS.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

Art.18 - Piani di lottizzazione d'ufficio

Ai piani di lottizzazione d'ufficio si applicano le medesime disposizioni dettate dagli articoli 16 e 17 delle presenti norme per i Piani di lottizzazione convenzionata.

Art.19 - Piani di recupero di iniziativa di privati

I Piani di recupero di iniziativa dei privati, di cui [all'art.30 della legge 5/8/1978 n. 457](#), dovranno

contenere i medesimi elementi e la medesima documentazione prescritta per i Piani di cui al precedente [art.11](#) e la convenzione di detti piani deve essere redatta in conformità alla prescrizione di cui alla norma suddetta.

CAPO V - MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO

Art. 20 – Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività

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

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

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

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

a) gli interventi di nuova costruzione:

Sono comunque da considerarsi "interventi di nuova costruzione":

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

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

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

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

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

- 1) coerenza con il P.P.A., sempre che ne sia prevista la dotazione, salvo che si tratti di :
 - interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui [all'art.31, primo comma, lettera b\),c\) e d\) della Legge 5/8/1978 n.457](#);
 - ampliamenti in misura non superiore al 20% del Volume esistente, di edifici residenziali unifamiliari;
 - interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non subordinati a pianificazione attuativa da effettuarsi all'interno del perimetro del centro edificato di cui [all'art.18 della Legge 22/10/1981 n.865](#) e successive modificazioni;
 - interventi in zone PEEP;
 - interventi in zone agricole;
- 2) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla realizzazione di quelle mancanti;
- 3) la compatibilità dell'intervento al grado di urbanizzazione secondaria della zona;
- 4) l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal P.R.G. o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- 5) la titolarità del diritto di proprietà o di godimento o di altro titolo dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
- 6) il rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione
- 7) la conformità dell' intervento alle norme vigenti in materia di sicurezza, inquinamento, igiene ecc.

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

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 21 – Permesso di costruire convenzionato

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

- quando, trattandosi di intervento a carattere commerciale, sussista la necessità di integrare o adeguare le dotazioni urbanizzative e di standards, e non ricorrano le condizioni indicate dalla vigente normativa di legge e di regolamento per l'assoggettamento dell'intervento a preventivo piano attuativo;
- quando si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per i quali il PGT non preveda il ricorso al piano di recupero ad altro strumento attuativo;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa, con provvedimento motivato del Dirigente Responsabile si ritenga, in relazione a situazioni sopravvenute rispetto all'approvazione del PGT vigente, che l'ambito stesso presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standards già esistenti. Tale ipotesi è inapplicabile qualora il ricorso al piano attuativo sia previsto in relazione al carattere commerciale dell'intervento.

Per permesso di costruire convenzionato si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, o da equipollente D.I.A. ai sensi della [L.R. 12/05](#) e successive modifiche, sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

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

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti

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

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

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

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

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

Art. 22 – Modalità di intervento

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono definiti [dall'art. 27 comma 1, lettera a\) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12](#).

Oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipo morfologiche dei diversi ambiti territoriali e devono essere coerenti con le finalità del PGT.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal [D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

A) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

Art. 22.1 – Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Manutenzione Ordinaria (MO)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano 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 le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Manutenzione Straordinaria (MS)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per 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 da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità;

Art. 22.2 – Restauro e Risanamento Conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso 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;

Restauro (RR)

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

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

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

- con la destinazione d'uso ammessa;
- col carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio.

L'intervento di Restauro dovrà essere finalizzato a:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne

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

- In questi interventi sarà possibile:

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

Risanamento Conservativo (RS)

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

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

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

In questi interventi in particolare sarà possibile:

- a) installare i servizi igienici e cucine illuminati anche artificialmente
- b) traslare i solai privi di valore, sempre che questo non richieda modifiche del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto
- c) utilizzare i vani con altezze minime di ml 2.40 ai fini abitabili purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa ; in caso non sia raggiungibili tale altezza minima neppure applicando la precedente norma nella traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione
- d) utilizzare le soffitte ed i sottotetti con l'apertura in falda di tetto se già esistenti, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario

- e) possibilità di aggregare eccezionalmente costruzioni adiacenti troppo piccole, inservibili per un adeguato riutilizzo, purché nei rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione
- f) possibilità di inserire impianti tecnologici, quali scale, ascensori, ecc. purché ciò non comprometta la tipologia e la struttura dell'edificio, con l'esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture
- g) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate ad eccezione di quelle che abbiano un originario valore architettonico
- h) variazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, nel rispetto degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio stesso.

Art. 22.3 – Ristrutturazione (RT)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti 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.

B) INTERVENTI DI EDIFICAZIONE

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

Art. 22.4 – Demolizione con ricostruzione e nuova costruzione (NC)

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate dalle presenti norme.

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto successivo;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

C) RECUPERO URBANISTICO

Art. 22.5 – Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

Art. 23 - Licenza d'uso

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

Art. 24 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

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

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

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

CAPO VI - NORME GENERALI E PAESISTICHE

Art. 25 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio, ai sensi [dell'articolo 51 della L.R. 11.03.2005 n. 12](#), viene definita dal PGT quale complesso di funzioni ammesse, definendo principale la destinazione d'uso qualificante e complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale.

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

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani attuativi nonché negli atti di rilascio del Permesso di Costruire.

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

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

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

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, attuati in mancanza di opere edilizie, sono liberi quando la S.l.p. interessata sia inferiore a 150 mq e soggetti a preventiva comunicazione nel caso invece di S.l.p. superiore a 150 mq. Ai sensi dell'ultimo comma [dell'art.1C della legge 28/01/1977 n° 10](#), nei casi di cui al comma precedente, i contributi di cui agli art.5,6,10 della già citata legge [28/01/1977 n° 10](#) inerenti la concessione originaria devono essere adeguati corrispondendo l'eventuale maggior somma dovuta per la nuova destinazione.

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

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

Vengono di seguito individuate le principali categorie di funzioni e attività fra di loro omogenee e compatibili, in relazione alle destinazioni d'uso consentite nelle diversi ambiti territoriali definiti dal PGT.

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

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

Categoria A :

FUNZIONI RESIDENZIALI

A1 - abitazioni, compresi accessori e pertinenze

A2 - abitazioni collettive

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

Categoria B :

ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

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

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

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

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

- alimentare
- non alimentare

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

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

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

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

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

B1e) grande struttura di vendita sovracomunale (GS1) : attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 2.501 ed i 5.000 mq;

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

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

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

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

B4) fabbricati per il commercio all'ingrosso

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

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

Specifiche :

- Commercio all'ingrosso : attività di compravendita fra operatori commerciali ed utilizzatori

professionali

- Commercio al dettaglio : attività di vendita direttamente al consumatore finale

Categoria C :

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

C1 - uffici pubblici o d'interesse pubblico

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

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

Categoria D :

ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO

D1 - botteghe artigiane e laboratori artigiani di servizio

D2 - officine artigiane di servizio non moleste ed inquinanti

Categoria E :

AUTORIMESSE

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

Categoria F :

ATTIVITA' PRODUTTIVE

F1 - attività industriali

F2 - attività artigianali

F3 - depositi per stoccaggio materiali

F4 - uffici amministrativi connessi alle attività produttive

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

Categoria G :

ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

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

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

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

G4 - residenza agricola

G5 - attività agrituristiche.

Art. 26 – Immobili soggetti a specifica tutela e decoro dell'ambiente e del verde urbano

Immobili soggetti a specifica tutela

Il territorio di Pancarana è interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo diretti o indiretti :

Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 12 comma 1:

Sono soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del [D.Lgs. 42/04 Art. 12](#), gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

- Edificio Municipale
- Chiesa parrocchiale
- Cimitero

Aree Tutelate per legge - Art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, ex. Art. 1 L. 431/85:

c1 - corsi d'acqua pubblici e relative sponde per una profondità di 150 mt. nei tratti non derubricati ai sensi dello stesso provvedimento – [Art. 142 - 3° comma e successiva D.G.R. n. 12028/8 6](#).

In particolare risultano soggetti a vincolo: il fiume Po e il torrente Luria per una profondità di 150 ml. dal piede dell'argine e/o dalla sommità delle sponde

c2 - i boschi

c3 - le aree di interesse archeologico individuate alla data del 22.01.2004

Sono stralciate dalle aree di vincolo, secondo quanto previsto all'Art. 142 comma 2 del [D.Lgs. n. 42/04](#), le aree che alla data del 06/09/1985 erano delimitate nel vigente PRG quali zone A e B.

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al [D.Lgs. 42/2001](#)

Decoro dell'ambiente e del verde urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27 – Contesti di rilevanza paesistica

I sistemi paesistici di rilevanza sovracomunale, coerentemente con gli indirizzi di cui all'Art. 33 delle NTA del PTCP, sono sottoposti a specifica salvaguardia.

Il PdR ne recepisce, integra e precisa gli ambiti:

Golena del Po

Il sistema comprende, oltre all'alveo attivo, le aree di esondazione, i sistemi vegetazionali connessi, le aree agricole contermini estese sino agli argini maestri.

Gli interventi eventualmente ammessi in questo ambito dovranno salvaguardare i principali caratteri naturali e storico insediativi, con particolare riferimento agli elementi della morfologia, alle zone umide e risorgive, ai boschi ed alla vegetazione diffusa, alle vocazioni faunistiche, agli elementi del reticolo idrografico principale.

Compatibilmente con le esigenze produttive del settore agricolo, nella predisposizione di Piani settoriali, si dovrà perseguire:

- a) il miglioramento qualitativo dei boschi esistenti e quantitativo mediante rimboschimenti con la messa a dimora di specie autoctone;
- b) la naturalizzazione o riuso secondo criteri di compatibilità ambientale delle aree agricole dismesse;
- c) la progressiva riconversione delle colture agricole pregiudizievoli per le zone geologicamente instabili.

Fatte salve le disposizioni di cui al Piano Stralcio redatto dall'Autorità di Bacino ex L 183/89 e dalla Regione Lombardia ex L 267/98, fino alla predisposizione di specifici piani o progetti di tutela e di valorizzazione, valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

- a) non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi.
- b) l'escavazione di materiali di cava dovrà essere limitata alle esigenze di regimazione idraulica del corso d'acqua;
- c) modeste escavazioni e/o modifiche alla morfologia dei luoghi, potranno essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agraria, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc..
- d) dovranno essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Per l'intero ambito golenale del fiume Po, così come individuato nelle tavole del PGT, è prevista l'istituzione di un Parco Locale di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi della [L.R. n. 86/83](#) e della [D.G.R. 12/12/2007 n. 8/6148](#).

La pianificazione del Parco e la successiva gestione, dovrà essere effettuata secondo i criteri di cui alla citata DGR n. 8/6148 – punto 8.1, coerentemente con gli obiettivi generali del PGT.

Il sistema arginale

Il sistema arginale ricomprende, oltre agli argini veri e propri, gli edifici di controllo e di presidio, le chiuse, i percorsi di servizio e tutto il complesso di manufatti che testimoniano il rapporto la presenza dell'uomo accanto al fiume.

Le rilevanti opere di ingegneria idraulica, oltre alle primarie motivazioni di sicurezza, hanno testimoniato nel tempo un segno antropico che, con la strada arginale, si pone ora quale tracciato base paesistico a livello Regionale rappresentando un'occasione di importante fruizione paesistica meritevole di ampia tutela.

Ne consegue che, fatti salvi gli interventi di consolidamento, adeguamento e di sicurezza idraulica di competenza degli Enti preposti, sia da vietarsi ogni modificazione che possa alterare il valore paesaggistico del sistema arginale.

In particolare si fa divieto :

- di edificare per una fascia di almeno 10 mt. dal piede del rilevato arginale;
- di modificare la morfologia e l'assetto vegetazionale;
- di realizzare entro i 10 mt. dal piede del rilevato arginale, linee elettriche o delle telecomunicazioni o altre analoghe infrastrutture.

Nella valutazione paesistica dell'incidenza dei progetti che interesseranno le aree poste a sud della fascia di rispetto dell'argine, particolare attenzione dovrà essere posta alle interferenze visive da e verso il sistema arginale.

Aree di elevato contenuto naturalistico

Le aree di “elevato contenuto naturalistico”, coerentemente con le indicazioni del vigente PTCP si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

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

Per la conservazione e la gestione dei contenuti naturalistici in questi ambiti si fa particolare riferimento alle seguenti disposizioni normative: [LR 31.03.2008 N. 10](#) e [LR 28.10.2004 N. 27](#)

Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica

Sono così individuati i corsi d'acqua, naturali e/o naturalizzati, e le relative aree di rispetto, al fine di garantirne la funzione idraulica e di salvaguardarne i contenuti naturalistici e paesistici quali elementi lineari di connessione ecologica.

E' prevista la tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, e della vegetazione di ripa, per l'alto valore paesistico ed ecologico che la stessa riveste. Per gli aspetti relativi alla conservazione e gestione della vegetazione si fa riferimento all'Art. 5 della [LR 31.03.2008 N. 10](#). L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuove alberature, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque concordata con i competenti uffici Comunali.

Scarpate morfologiche, orli, muri e vecchie difese spondali

Sono trasformazioni morfologiche che caratterizzano in modo significativo il territorio e che meritano di essere tutelati essendo segni tangibili dell'evoluzione fisica del paesaggio.

In presenza di eventuali attività estrattive ammesse dal Piano Provinciale, si dovranno mettere in atto interventi di recupero volti a garantire la continuità morfologica e paesistica delle scarpate e delle difese spondali, oltre ad adeguati ripristini/risarcimenti della vegetazione con essenze tipiche del contesto.

Nuclei di antica formazione

Il nucleo di antica formazione stato delimitato assumendo quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti risalenti alla prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendovi le aree inedificate intercluse e apportando, sulla base di accertamenti in loco, gli scostamenti motivati da riscontri oggettivi sulle caratteristiche fisiche e ambientali dei manufatti rilevati.

Art. 28 – Corridoi ecologici

Il PGT tutela i Corridoi Ecologici, ossia quei sistemi lineari naturali o naturalizzati riconducibili a torrenti, corsi d'acqua minori, canali, ecc. per i quali sussiste l'obiettivo della salvaguardia nella loro funzione naturalistica e paesistica, finalizzata alla "messa in rete" del sistema naturalistico Provinciale.

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

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

In tutti i casi, per gli interventi edilizi è comunque prescritto il rispetto di tutti gli elementi naturalistici e vegetazionali.

Art.29 - Compatibilità e impatto ambientale

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

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

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

- NUCLEO ANTICO
- AREE AGRICOLE

• VERDE PRIVATO

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

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

- a) interferenza con un punto di vista o un percorso panoramico nonché inclusione in una veduta panoramica;
- b) ubicazione in ambiti o aree territoriali di interesse naturalistico-ambientale, storico architettonico, relazionale;
- c) rapporti visuali con il sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- d) presenza di valori e beni ambientali.

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

Per interventi riguardanti :

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

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

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

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

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

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

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

- f) opere complementari quali strade, piste provvisorie ecc. necessario per l'esecuzione degli interventi di risanamento;
- g) infrastrutture e grandi progetti quali:
- g.1) autostrade, strade statali, provinciali e d'interesse locale, con esclusione di quelle di servizio per l'attività agro-forestale;
 - g.2) ferrovie, aeroporti, poli logistici ed interporti;
 - g.3) porti fluviali;
 - g.4) ponti e viadotti;
 - g.5) circuiti per l'esercizio d'attività sportive motorizzate;
 - g.6) impianti di risalita e piste per la pratica dello sci;
 - g.7) bacini idrici artificiali superiori a 50.000 mc. di capacità d'invaso;
 - g.8) centrali per la produzione d'energia elettrica;
 - g.9) elettrodotti di media e alta tensione;
 - g.10) impianti per lo smaltimento ed il trattamento di rifiuti;
 - g.11) grandi installazioni a carattere civile e militare (antenne, ripetitori, stazioni radar ecc.);
 - g.12) centri direzionali, turistici e residenziali con superfici interessate dall'intervento superiori a 10.000 mq. da realizzarsi all'esterno del tessuto urbano consolidato nonché le grandi strutture di vendita, ai sensi [dell'art. 4 del D.LGS 114/98, della LR 14/99](#) e del relativo regolamento.

Come richiamato dal PTCP, per questi interventi vanno assunte come riferimento le indicazioni tecnico-operative contenute nel "Manuale d'ingegneria naturalistica" adottato dalla [G.R. con delibera n. 50989 del 7.04.1994](#). e per tutti i progetti che riguardano le infrastrutture sopra elencate, ed in qualsiasi contesto esse ricadano, viene richiesto l'esame dell'impatto paesistico.

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

Art. 30 –Rischio idrogeologico : definizione delle aree e prescrizioni per l'edificazione

In coerenza con lo " Studio Geologico del territorio comunale ", il P.G.T. ne recepisce la **Carta di Fattibilità Geologica** che suddivide il territorio comunale in zone per le quali, ai fini dell'edificazione, valgono le relative prescrizioni dello specifico studio articolate in base alle previste **Classi di fattibilità**, anche in riferimento alla salvaguardia delle zone di protezione della falda e al rispetto dei pozzi di captazione delle acque d'uso potabile, fatti comunque salvi gli adempimenti e gli obblighi di cui al [D.M. LL.PP. 11/3/1988](#) " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"

Art. 31 - Cave

Tutte le attività connesse con la coltivazione di sostanze minerali di cava sono disciplinate dalla [Legge Regionale 8/8/1998](#) n.14 e successive circolari applicative.

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

Art. 32 - Norme particolari riguardanti le attrezzature per la distribuzione di carburante e le stazioni di servizio

In conformità alla [LR. 5 ottobre 2004, n. 24](#) e successive modificazioni e integrazioni e relativi provvedimenti attuativi, le attrezzature inerenti gli impianti per la distribuzione del carburante, i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori e la prima assistenza agli autoveicoli, richiamate integralmente le disposizioni di cui alla [D.C.R.15.12.2004 n. VII/1137](#) relative a:

- requisiti qualitativi e quantitativi necessari per la realizzazione di nuovi impianti
- requisiti qualitativi e quantitativi necessari per le modifiche degli impianti esistenti
- requisiti relativi alle superfici minime delle aree sulle quali vengono collocati i nuovi impianti
- condizioni di incompatibilità degli impianti esistenti
- distanze minime da rispettare nella realizzazione degli impianti

sono ammesse nelle zone artigianali, industriali, commerciali e terziarie e, a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le incompatibilità di cui alla [DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 \(B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.\)](#) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

L'Installazione di nuovi impianti è comunque esplicitamente vietata nei seguenti casi:

a) nel centro abitato, come definito dal Nuovo codice della strada:

- per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
- per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;

b) fuori dal centro abitato:

- per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a metri 100;
- per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
- per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevanti importanza (stabilita in m 100,00, salvo distanza diversa stabilita dell'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

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

Le dimensioni delle aree e i requisiti dei nuovi impianti stradali e dell'ammodernamento degli esistenti, dovranno essere conformi ai seguenti Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

Ds= 5 ml dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline. Dal calcolo di Uf e Rc vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

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

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

Gli impianti ad uso privato ad uso dell'attività aziendale, per i quali valgono i criteri del Capo II del [R.R.13 maggio 2002, n. 2](#), sono consentiti solo nelle seguenti zone :

- Tessuto urbano prevalentemente artigianale, industriale, commerciale, terziario.
- Aree di Trasformazione produttive e commerciali
- Zone agricole produttive

.Dovranno inoltre essere ubicati in congrua localizzazione, al fine di rispettare le condizioni di sicurezza incendi, sanitaria ed ambientale e di compatibilità con le strutture e le attrezzature ricadenti nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe.

Art. 33 - Dotazione minima di parcheggi privati

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima di mq. 1 ogni 10 mc. del volume previsto, ai sensi della [L. 24 marzo 1989, n. 122](#). Gli spazi a parcheggio privato sono da prevedere in aggiunta a quelli pubblici e/o di suo pubblico previsti dal PdS e/o da altre disposizioni contenute nelle presenti NTA o in specifiche norme di settore.

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di mt. 3,30.

Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla [LR. N. 12/2005](#) – Capo II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

Art. 34 – Strade private

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

Negli ambiti di trasformazione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista dai conseguenti piani attuativi.

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

Art. 35 - Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, in conformità alla [legge regionale n. 12/05](#) e successive modificazioni ed integrazioni, è ammesso nel rispetto delle altezze massime di zona e delle norme morfologiche previste nei diversi ambiti territoriali dalle presenti norme.

Sono esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

- a) Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano
- b) Nei Nuclei di antica formazione limitatamente agli edifici soggetti a “Restauro e Risanamento conservativo”. Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti con procedura di Piano di Recupero e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle coperture
- c) Zone agricole

CAPO VII – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 36 - Perequazione

Il PGT al fine di favorire nella fase della gestione un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti all'edificazione e una corretta e razionale individuazione delle aree per i servizi pubblici, ha colto l'opportunità fornita dalla [L.R. 12/2005](#) di promuovere l'applicazione di principi perequativi con la trasferibilità o la commercializzazione dei diritti edificatori.

Nelle Aree di Trasformazione regolamentate dal Documento di Piano vengono associati meccanismi perequativi e/o compensativi che si articolano secondo i seguenti criteri:

- Perequazione circoscritta ai comparti
- Perequazione fra comparti diversi
- Perequazione diffusa

Perequazione nei comparti

La perequazione riferita ai comparti si applica all'interno degli ambiti d'intervento individuati dal DdP attribuendo lo stesso indice territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo.

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa o di progetto definitivo, ossia sarà in tale fase di maggior definizione della pianificazione che verranno individuate le aree sulle quali dovrà essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

La perequazione è quindi associata alla trasferibilità dei diritti edificatori tra le diverse proprietà ricomprese comparto che proporzionalmente si faranno pure carico degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Perequazione fra comparti diversi

La perequazione fra comparti diversi si applica in modo analogo a quello della perequazione dei Comparti, nei casi esplicitamente previsti e nei termini indicati nelle schede allegate al DdP.

Gli indici territoriali ed i diritti edificatori da trasferire sono in questo caso definiti nelle schede d'ambito e possono interessare ambiti di trasformazione e aree a diversa destinazione (es. aree di mitigazione/compensazione).

Nel rimanente territorio comunale sono inoltre previsti le seguenti modalità di Perequazione

- Perequazione "puntuale"
- Perequazione "diffusa"

Perequazione "puntuale"

La perequazione "puntuale" attribuisce un indice di edificabilità fondiaria ($I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$) alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità individuate dal PGT esternamente alle Aree di Trasformazione. Tali volumetrie potranno essere trasferite a fronte della cessione gratuita dell'area, su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell'indice IVm : Indice di Volumetria massima che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Tale capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi pubblici in progetto ed alle zone di nuova viabilità previste in cessione, si traduce quindi in diritti volumetrici da riportarsi in apposito registro in capo all'Amministrazione Comunale che avranno validità temporale di cinque anni dalla data di avvenuta cessione delle rispettive aree.

Perequazione “diffusa”

La perequazione “diffusa” è intesa come risarcimento per il mantenimento di valori ambientali attribuibile alle aree private individuate dal PGT all'interno del perimetro del tessuto consolidato come inedificabili o agricole.

Tali volumetrie potranno essere trasferite su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell'indice IVm : Indice di Volumetria massima che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Tale capacità edificatoria attribuita a tali aree in ragione di un indice edificatorio $I_f t = 0,05$ mc/mq si traduce quindi in diritti volumetrici che avranno la validità temporale della durata del PGT, e se ceduti e trasferiti dovranno essere riportati in apposito registro in capo all'Amministrazione Comunale.

La perequazione riguarda gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, ed è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera superficie compresa entro il perimetro individuato dal DdP, a prescindere dalla destinazione prevista o da prevedere nei piani attuativi. I diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice alla superficie di ogni singola proprietà, possono essere trasferiti all'interno dell'ambito di trasformazione, fermo restando il dimensionamento globale previsto dal DdP.

Art. 37 - Compensazione

L'istituto della compensazione urbanistica risponde anch'esso ad una finalità perequativa, e può manifestare largo interesse nei processi di riqualificazione di tessuti storici e congestionati, in quanto consente di delocalizzare volumetrie in ambiti di minori problematiche morfologiche o ambientali.

La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree private specificamente individuate dalle previsioni di cui sopra, una capacità volumetrica teorica o un surplus edificatorio (nel caso dei ambiti di riqualificazione) da trasferire su aree edificabili ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione, nel rispetto dell'indice IVm : Indice di Volumetria massima che esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) incrementato mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta.

Il meccanismo della compensazione può servire altresì per eliminare volumetrie incongrue o ambientalmente incoerenti, consentendo il trasferimento della relativa volumetria in altro ambito di edificazione (ambiti di trasformazione).

Il Comune, al fine di dare efficacia all'azione di programmazione/attuazione degli interventi necessari al raggiungimento dei propri obiettivi strategici, può acquisire direttamente in quota parte o in toto, diritti edificatori generati dai meccanismi di compensazione/incentivazione.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 120 gg. dalla definitiva approvazione del PGT. Con lo stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivanti dalla compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alla programmazione delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione funzionale delle stesse.

Art. 38 - Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia

L'istituto dell'incentivazione è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione di parti dell'edificato consolidato (nuclei di antica formazione);
- b) interventi conservativi su immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, compresi quelli evidenziati nella tavola del Paesaggio e/o appartenenti a sistemi di particolare interesse ambientale;
- c) elevata qualità architettonica nella nuova edificazione;
- d) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

All'interno dei nuclei di antica formazione, fermo restando il rispetto delle modalità d'intervento previste, e delle norme morfologiche di zona, sono previsti i seguenti incentivi edificatori:

incremento fino ad un massimo del 10% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche). Qualora detto incremento non sia ammesso dalle norme specifiche che riguardano l'edificio interessato, può essere trasferito sotto forma di "diritti edificatori", in altri ambiti specificamente individuati (ambiti di trasformazione).

Per gli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, sono altresì previsti incentivi legati alla fiscalità comunale (contributo di costruzione; ICI ecc.). L'entità degli stessi e le modalità di riconoscimento/erogazione, saranno oggetto di specifica regolamentazione da approvarsi con delibera del C.C. entro 120gg. dall'approvazione del PGT.

Con lo stesso regolamento saranno definiti i criteri di valutazione e di determinazione degli incentivi volumetrici connessi ai requisiti progettuali di cui ai precedenti punti c) e d) e le relative forme di garanzia. Gli incentivi relativi a questi due obiettivi di qualità saranno comunque attribuiti sotto forma di "bonus" o "diritto edificatorio" da utilizzare nell'ambito di intervento o da trasferire in altro contesto preposto (ambiti di trasformazione), e non potranno in ogni caso superare il 10% della volumetria di progetto.

Non sono cumulabili gli incentivi fiscali con quelli volumetrici. I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 25% della volumetria esistente e/o consentita dal PdR.

Art. 39 - Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o di incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni. L'entità dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione, è regolata dal DdP (schede d'ambito).

Presso il Comune è istituito un Registro dei diritti edificatori sistematicamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto di trasferimento, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi

allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. DdP1 - Natura, efficacia e validità temporale

Il documento di piano, ai sensi della [L.R. 12.03.2005 n. 12](#), è parte integrante del Piano di Governo del Territorio, e si pone come finalità la definizione del quadro strategico delle ipotesi di sviluppo del territorio comunale.

Le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ma queste, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, acquistano efficacia :

- per gli ambiti di trasformazione all'approvazione dei relativi strumenti attuativi
- per il restante territorio se tali previsioni saranno confermate nel piano dei servizi o nel piano delle regole.

Fatta salva la validità a tempo indeterminato del PGT, il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

Art. DdP2 - Contenuti e finalità

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla [L.R. 12/2005 Art. 10bis comma 3 e 4](#); in particolare:

- a) definisce il quadro conoscitivo del territorio Comunale, tenuto conto della programmazione di livello sovraordinato, dell'attuale assetto urbano ed extraurbano, delle caratteristiche paesistiche ed ecosistemiche, delle infrastrutture, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio;
- b) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, verificandone la disponibilità (art. 10bis, comma 4, lettera a);
- c) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, (art. 10bis comma 4 lett. a);
- d) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 10bis comma 4 lett. b);
- e) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 10bis, comma 4, lettera b);
- f) individua e regola gli ambiti di trasformazione (art. 10bis, comma 4, lettera c);
- g) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione (art. 10bis, comma 4 lettera d).

Gli obiettivi di piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

Art. DdP3 - Atti costitutivi del DdP

Sono atti costitutivi del Documento di Piano i seguenti elaborati:

- Relazione generale del Documento di Piano
- Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano

Elaborati Grafici :

- Tav. 0 scala 1:10.000 : confini
- Tav. 0.1 scala 1:10.000 : base catastale
- Tav. 0.2 scala 1:10.000 : confini inquadramento territoriale

QUADRO CONOSCITIVO

Scala Territoriale

- Tav. 1 scala 1:25.000 : inquadramento territoriale
- Tav. 2 scala 1:25.000 : risorse paesistico ambientali

Scala Locale: sistema infrastrutturale

- Tav. 3 scala 1:10.000 : viabilità
- Tav. 3.1 scala 1:10.000 : offerta dei servizi

Scala Locale - sistema agricolo e insediativo

- Tav. 4 scala 1:10.000 : uso del suolo: aree agricole
- Tav. 4.1 scala 1:10.000: origini e sviluppo dell'insediamento, analisi della forma urbana, assetto morfologico

Scala Locale - sistema ambientale

- Tav. 5 scala 1:10.000 : sistema ambientale
- Tav. 5.1 scala 1:10.000 : fasce PAI
- Tav.5.2 scala 1:10.000 : aree esondabili
- Tav.5.3 scala 1:10.000 : emergenze ambientali

Vincoli

- Tav.6 scala 1:10.000: sistema dei vincoli

SCENARIO DI PIANO

- Tav 7 scala 1:10.000 : mappatura istanze pervenute

PREVISIONI DI PIANO

- Tav 8 scala 1:10.000 : previsioni di piano

ALLEGATI:

A - *Componente geologica, idrogeologica e sismica*

B - *Classificazione acustica del territorio comunale*

C - *Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT*

- Rapporto Ambientale VAS

Art. DdP4 - Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione

In conformità a quanto previsto dalla [LR 12/2005](#) l'elaborazione del DdP si è relazionata al processo di valutazione volto alla verifica della sostenibilità ambientale delle scelte di piano, determinandone i possibili effetti ed impatti, e le conseguenti misure correttive e mitigative.

Entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT sarà istituito un osservatorio per il monitoraggio della sua attuazione, che dando continuità e coerenza al processo valutativo, si porrà le finalità di valutare periodicamente l'incidenza delle trasformazioni sul sistema ambientale di riferimento e l'efficacia degli incentivi attivati per il raggiungimento degli obiettivi di qualità del Piano, proponendo altresì eventuali correttivi.

Le verifiche di cui sopra dovranno avere cadenza non superiore a due anni.

Art. DdP5 - Individuazione degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nella tavola delle Previsioni di Piano e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali

Non risultano individuati dal presente DdP

Ambiti prevalentemente produttivi – industriali

Ambiti prevalentemente produttivi - artigianali

Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi

Eventuali scostamenti ai perimetri individuati, quando di modesta entità e finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà, non necessitano di variante al DdP. Altresì non necessitano varianti le eventuali suddivisioni in sub-ambiti quando finalizzate alla coerenza con le proprietà interessate e/o comunque a facilitare l'avvio degli interventi, nel rispetto tuttavia delle impostazioni generali delle infrastrutture e dei servizi.

La localizzazione delle aree a servizi pubblici individuate negli elaborati grafici, nel rispetto delle quantità minime previste, potrà essere variata in sede di piano attuativo quando sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto alle indicazioni di piano. Egualmente i tracciati stradali potranno essere traslati in ragione della definizione degli assetti territoriali nel rispetto comunque della funzionalità generale del Piano.

Art. DdP6 - Interventi ammessi

In allegato alle presenti norme sono riportate le schede degli Ambiti di trasformazione che, oltre a rappresentarli graficamente ne individuano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente e i criteri attuativi.

La potenzialità edificatoria deducibile dalle schede è riconducibile ai seguenti distinti parametri:

- St o Ut: che rappresenta il valore minimo attuabile nel comparto;
- Possibili incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito;
- Possibili incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi degli interventi.

La potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione o nei sub-ambiti di attuazione è quindi determinata dalla somma dei tre precedenti parametri.

E' facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti per il trasferimento di diritti edificatori derivanti da meccanismi compensativi.

La superficie fondiaria (Sf), la superficie coperta (Sc), l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), l'indice di densità fondiaria (If), il rapporto di copertura (Rc), ed altri parametri quali la superficie di cessione, densità arborea e la superficie drenante, quando non riportati, saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto dei seguenti valori minimi:

a) Ambiti prevalentemente residenziali:

$Sc \leq 1/4$ di Sf

$Sd \geq 40\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf

b) Ambiti prevalentemente produttivi

$Sc \leq 50\%$ di Sf

$Sd \geq 20\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf

c) Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

$Sc \leq 40\%$ di Sf

$Sd \geq 30\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

d) Ambiti prevalentemente turistico-ricettivi

$Sc \leq 15\%$ di Sf

$Sd \geq 60\%$ di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

Art. DpP7 - Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente [Art. 25](#)

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (All.to A), negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso non ammesse

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

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

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

Categoria D (attività artigianali di servizio) : limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al [Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie](#)

Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della SIp prevista.

b) Ambiti a prevalente destinazione produttiva

Destinazioni d'uso non ammesse

(Non risultano individuati ambiti a destinazione produttiva dal presente DdP)

c) Ambiti a prevalente destinazione commerciale-terziaria

Destinazioni d'uso non ammesse

(Non risultano individuati ambiti a destinazione commerciale-terziaria dal presente DdP)

d) Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva

Destinazioni d'uso non ammesse

(Non risultano individuati ambiti a destinazione turistico-ricettiva dal presente DdP)

Art. DdP8 - Strumenti attuativi del DdP

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL) o Permessi di costruire convenzionati (PCC). Gli interventi

conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a DIA secondo le disposizioni di legge.

I piani attuativi potranno interessare l'intero Ambito di trasformazione o anche parti funzionali degli stessi, nel rispetto delle previsioni e dei criteri insediativi previsti nelle schede d'ambito.

Art. DdP9 - Piani di coordinamento

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il Comune potrà predisporre uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, e previa semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il Piano di coordinamento dovrà individuare:

- a) il perimetro dei sub-ambiti, corrispondente alle unità urbanistiche minime di intervento;
- b) l'assetto viario
- c) le aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico coerentemente con le disposizioni del PdS

Art. DdP10 - Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale, regionale e, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del PdS e del PdR.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I - INQUADRAMENTO

Art. PdR1 – Natura ed efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti [dell'art. 10 della LR 11 marzo 2002 n.12](#).

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- 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 e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57 comma 1 lettera b);
- 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.

Il territorio comunale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione regolamentati dal Documento di Piano, è suddiviso in aree omogenee per le quali l'attuazione del PGT viene programmata con le presenti norme.

Dette aree omogenee sono così classificate:

Tessuto urbano consolidato

- Nucleo di antica formazione (Zona A)
- Tessuto prevalentemente residenziale di recente formazione
- Ambiti prevalentemente residenziali di ridefinizione del margine urbano
- Zone a verde privato
- Ambiti produttivi esistenti e di completamento

Zone desinate all'attività agricola

- Ambiti agricoli
- Aree agricole strategiche
- Zone agricole inedificabili
- Zona agricola di rispetto ambientale
- Zona agricola golenale

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

- Aree di elevata naturalità ed emergenze naturalistiche
- Aree di elevato contenuto naturalistico
- Aree con gravi limitazione “classe 4”

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR2 - Nucleo di antica formazione (Zona A)

Il Nucleo di antica formazione è ricompreso nell'ambito del tessuto urbano consolidato ed è regolamentato dal PdR in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10](#) comma 2 e 3.

Il Nucleo di antica formazione è considerato Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della [Legge 5/8/1978 n.457](#).

Nell'ambito del Nucleo di antica formazione vengono individuate le seguenti utilizzazioni del territorio:

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

1) Zone per Attrezzature Pubbliche

Sono destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2) Aree destinate a strade e piazze

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

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

3) Zone prevalentemente residenziali

In tali zone la destinazione prevalente è quella residenziale.

Gli interventi sugli edifici esistenti saranno assoggettati alle modalità di intervento puntuali individuate nella tavola in scala 1:500 del PdR

- Destinazioni d'uso non consentite

Con riferimento all'art.25 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

- Categoria B (attività commerciali e direzionali) nelle seguenti articolazioni : B1c-B1d-B1e-B1f-B1g-B5
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5
- Categoria D (attività artigianali di servizio) : limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie

MODALITA' DI INTERVENTO RIGUARDANTI EDIFICI ED OPERE

Il grado e le caratteristiche degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche delle tavole di PGT inerenti le "Modalità di Intervento" e alle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi nell'ambito del Nucleo di antica formazione si attuano, nel rispetto delle

Unità Minime di Intervento, mediante :

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

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

- 1) Per gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria, l'autorizzazione non è vincolata dall'Unità Minima di Intervento;
- 2) Per gli altri interventi soggetti a semplice permesso di costruire, l'Unità Minima di Intervento è costituita dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti incluse in una medesima modalità di intervento ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente strumento urbanistico;
- 3) I Piani di recupero dovranno essere estesi almeno ad una unità urbanistica corrispondente alla definizione di cui al precedente punto 2.

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

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUGLI INTERVENTI

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

1) Nuove costruzioni :

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

2) Aperture nelle facciate :

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

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

3) Superfettazioni :

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

4) Passaggi :

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

5) Recinzioni :

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

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

6) Parchi, giardini, orti e cortili :

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

Le essenze delle nuove alberature e degli arbusti dovranno essere di norma scelte fra quelle tipiche della zona.

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

7) Aree scoperte di risulta :

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

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

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

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

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

locali accessori seminterrati possono essere realizzati, oltre che in legno, anche in ferro o in profili lisci di alluminio verniciato a polvere o anodizzato nella sola gamma del brunito. Le porte delle autorimesse, se realizzate in ferro, devono essere verniciate della stessa tinta della facciata.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESCRIZIONI EDILIZIE PUNTUALI

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

1) L'obbligo di aprire o ripristinare passaggi o percorsi pedonali di uso pubblico, la cui realizzazione e gestione saranno regolamentate da apposita convenzione. I tracciati e la larghezza del percorso possono essere definiti con precisione in sede di progettazione edilizia, nel rispetto del vincolo previsto dalle tavole di piano in merito al soddisfacimento del collegamento.

2) L'obbligo di conferma o di nuova apertura di androne carraio, sia in relazione ad opportunità di carattere funzionale e di sicurezza, sia per garantire la sopravvivenza di caratteristiche costruttive e formali degli edifici del tessuto antico.

3) Obbligo del mantenimento della facciata esistente: questa norma puntuale interessa edifici le cui facciate presentano motivi di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e formali della fronte. Eventuali anomalie determinatesi nelle aperture o nelle decorazioni devono essere corrette, ripristinando l'originaria concezione della facciata nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti.

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

obbliga ad un ripristino delle corrette caratteristiche formali della facciata nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti.

PIANI DI RECUPERO

Sono sempre ammessi nel Nucleo di antica formazione interventi da assoggettarsi a Piani di Recupero.

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

Prescrizioni particolari

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

Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione potranno derogare alle limitazioni volumetriche, purché vengano rispettate le prescrizioni generali di carattere estetico e morfologico.

Art. PdR3 - Tessuto prevalentemente residenziale di recente formazione

E' caratterizzato da un'edificazione relativamente recente a prevalente destinazione d'uso residenziale, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada che di tipologie isolate per il quale si persegue l'obiettivo della riorganizzazione e completamento dei volumi esistenti.

Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano con le seguenti modalità :

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

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.25 delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

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

Categoria D (attività artigianali di servizio) : limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al [Decreto 05.09.1994](#) Elenco delle industrie insalubri di cui [all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie](#)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

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

Per nuove costruzioni NC, ampliamenti CT e demolizioni con

ricostruzione $I_f = 1,00$ mc/mq

$Q = 0.25$

$H_{max} = 10.00$ ml

$P = 1$ mq/ 10 mc

MODALITA' DI INTERVENTO

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

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

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta [all'art. PS6 delle presenti N.T.A. concernenti il Piano dei Servizi](#).

Art. PdR 4 – Ambiti prevalentemente residenziali di ridefinizione del margine urbano

Si tratta di aree poste ai margini dell'abitato destinate alla realizzazione di nuovi edifici con prevalente funzione residenziale unitamente alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e agli standard urbanistici.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento [all'art.25](#) delle presenti norme, le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

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

Categoria D (attività artigianali di servizio) : limitatamente alle attività inserite nell'elenco di cui al [Decreto 05.09.1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie](#)

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI DI ZONA

$I_t = 1,0$ mc/mq

$I_f_{max} = 1,5$ mc/mq

$H = 8,50$ m

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

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

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

$P = 1$ mq/10 mc

Rc (rapporto di copertura) e Ds, Dc e Df (distanze interne) saranno fissate dallo strumento urbanistico esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

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

AREE A STANDARD URBANISTICO

Ove non risulti esplicitamente vietato, è ammessa la monetizzazione di parte delle aree a standard urbanistico, con esclusione degli spazi da destinare a parcheggio, nella misura di 3,00mq/150mc di costruzione in progetto e del verde attrezzato nella misura di 3,00mq/150mc di costruzione in progetto.

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta [all'art. PS6 delle presenti N.T.A. concernenti il Piano dei Servizi](#).

Art. PdR 5 - Zone a verde privato

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

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

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

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

Q = 5%

H = 3,00 m

Art. PdR6 – Ambiti produttivi esistenti e di completamento

Sono caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione.

La Destinazione d'uso principale, con riferimento [all'art.25](#) delle presenti norme, è la Categoria F : Attività produttive.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

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

Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2

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

Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1

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

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

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

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

$U_f = 0,60$ mq/mq di Sf

$Q = 50\%$

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

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

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

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

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

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

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI SPECIALI

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

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti posti a confine con zone residenziali, zone a verde privato, zone a verde sportivo, zone a verde attrezzato ecc., è prescritta la realizzazione di idonea fascia di rispetto con barriera verde (realizzata con alberi sempreverdi ad alto fusto).

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standards prescritta [all'art. PS6 delle presenti N.T.A. concernenti il Piano dei Servizi](#).

CAPO III - ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Art. PdR7 - Ambiti agricoli

Sono aree destinate all'attività agricola per le quali valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo. Gli interventi ammissibili ed i presupposti sia soggettivi che oggettivi per intervenire in queste aree sono quelli definiti dalla [L.R. 12/2005 – Artt. 59 e 60](#).

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi di cui al presente articolo sono di norma soggetti ad intervento edilizio diretto, ad eccezione di quelli che riguardano più fabbricati (cascine o parti di queste, nuclei ecc.) e che prevedono un incremento del peso insediativo e/o una riorganizzazione planivolumetrica con cambio di destinazione d'uso. In questi casi si richiede il ricorso al Piano urbanistico attuativo. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire.

DESTINAZIONI AMMESSE

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

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

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

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

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

- per gli interventi riguardanti attrezzature ed infrastrutture produttive :

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

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

Dc = 10,00 m

- per gli interventi a carattere abitativo :

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

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

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

H = 7,50 m

Dc = 5,00 m

P = 1mq / 10 mc

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

PRESCRIZIONI SPECIALI

a) PATRIMONIO ARBOREO

Riguardo le trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della [Legge Regionale 12/05](#) e successive modificazioni ed integrazioni.

b) COPERTURE STAGIONALI

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

c) ALLEVAMENTI

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

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

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

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

ALLEVAMENTI DI SUINI :

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

ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECCIA MINORE :

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

e) ATTIVITA' ESTRATTIVE E CAVE

L'apertura di cave e la coltivazione di sostanze minerali è ammessa esclusivamente in conformità alla pianificazione provinciale di settore (ATE) ossia alle previsioni del Piano Cave della Provincia di Pavia .

f) COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

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

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

g) ALTRE PRESCRIZIONI

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

h) EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

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

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

i) EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

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

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

Art. PdR 8 - Aree agricole strategiche

Sono aree destinate all'attività agricola di particolare interesse rurale-paesistico-ambientale e produttivo, cui è riconosciuto il ruolo di presidio del territorio per le quali, oltre alle prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, si richiede la conservazione integrale del suolo e la salvaguardia del paesaggio agricolo della pianura padana.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi, i parametri e gli indici urbanistici del precedente art. PdR7 ma sono rigorosamente vietate alterazioni del territorio quali scassi eccedenti le correnti pratiche agricole, scavi per la realizzazione di bacini idrici, e comunque la realizzazione di urbanizzazioni impattanti e qualsiasi tipo di insediamenti e manufatto estranei al consolidato contesto paesistico- ambientale e storico-agricolo.

Art. PdR 9 - Zone E agricole inedificabili

Art. PdR 9.1 - Aree agricole di mitigazione ambientale

Le aree agricole di mitigazione ambientale evidenziando un ruolo strategico per la definizione e la tutela anche igienico-sanitaria degli abitati interfacciandosi fra gli ambiti urbanizzati o di futura urbanizzazione ed il territorio agricolo produttivo,

Queste aree sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse le correnti attività agricole che siano compatibili riguardo alle distanze e ad ogni altra disposizione di legge in materia e non è consentito alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo, con la sola eccezione delle coperture stagionali.

Art. PdR9.2 - Aree agricole golenali

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

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

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

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

CAPO IV – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. PdR 10 - Aree con gravi limitazione “classe 4”

Il Piano delle Regole individua come aree non soggette a trasformazione urbanistica quelle aventi fattibilità con gravi limitazioni “Classe 4”.

Art. PdR 11 - Aree di elevata naturalità ed emergenze naturalistiche

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

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

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

In particolare non sarà possibile:

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

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla [legge R. n.31/2008](#).

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

Art. PdR 12 – Aree di elevato contenuto naturalistico

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

- a) ambiti nei quali fattori fisici, ambientali e/o storico - insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;

b) aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

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

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

In tali aree valgono pertanto le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e paesistici dell'ambito interessato;
- b) è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. La deroga è ammessa quando il Piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. È in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;
- c) la circolazione con mezzi motorizzati., ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- d) il taglio dei boschi è soggetto alle norme della [LR 31/2008](#).

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

- a) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 20%;
- b) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali. nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- c) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- d) opere ordinarie relative alla bonifica Montana ed alla difesa del suolo;
- e) modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- f) viabilità interpodereale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

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

I seguenti interventi sono sempre da assoggettarsi a Verifica di Impatto Ambientale ([art.4 comma 2, LR 20/99](#)):

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

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. PS1 - Contenuti del Piano dei Servizi

Le aree pubbliche destinate a servizi, quando non già di proprietà pubblica o acquisite direttamente dalla Pubblica Amministrazione, possono essere reperite con l'attuazione di piani esecutivi o di permesso di costruire convenzionato o, nel caso di attrezzature private di uso pubblico, regolate da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'erogazione del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area assegnata dal PdS.

Il Piano dei Servizi ammettere in linea generale la monetizzazione delle aree per servizi, che il Comune avrà facoltà di accordare prima del rilascio del titolo abilitativo e, per i piani attuativi, in concomitanza della stipula della convenzione e in conformità ai limiti individuati dal PGT.

Art. PS2 - Attuazione del Piano dei Servizi

La dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è regolamentata dal Piano dei Servizi, le cui previsioni sono vincolanti ai sensi [dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005](#).

Le previsioni del PdS producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e si configurano quale vincolo preordinato all'esproprio della durata di cinque anni dall'entrata in vigore del Piano stesso e sono sempre modificabili.

Il Piano dei Servizi attua le sue previsioni in riferimento ad aree del territorio comunale così classificate:

- Aree per attrezzature pubbliche a prevalente servizio della residenza
- Aree per attrezzature pubbliche a prevalente servizio delle attività produttive
- Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali
- Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale
 - 1 Accessi ed intersezioni
 - 2 Allineamenti
 - 3 Marciapiedi
- Zone di rispetto cimiteriale
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)
- Centri di telefonia in sede fissa

Le previsioni riguardanti gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, essendo questo non conformativo dell'uso dei suoli ed essendo le trasformazioni subordinate all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

L'attuazione delle previsioni del PdS può essere realizzata:

- dal Comune in attuazione della propria programmazione pluriennale;
- da Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
- da privati in regime di convenzione e/o di concessione;

· d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma o altro strumento previsto dalle vigenti disposizioni normative.

Non sono soggette a decadenza le previsioni che interessano aree per le quali il PdS affida la realizzazione diretta al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti e che non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio.

L'acquisizione da parte del Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte del privato di diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi.

Il Piano dei servizi si deve intendere vincolante anche per interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

Al piano dei servizi sono pure riconducibili i cosiddetti servizi spaziali, le cui prestazioni di servizio, quando realizzate da parte del privato, avranno modalità di erogazione e tempi di attuazione dei servizi regolamentate da apposite convenzioni

La definizione di tali servizi, da calcolarsi con riferimento all'importo delle aree da monetizzare, sarà concordata nell'ambito di specifica procedura negoziata.

Art. PS3 - Variante al Piano dei Servizi

La realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella indicata nell'ambito di specifiche previsioni del Piano dei Servizi, non necessita di variante, rendendosi però in questi casi indispensabile l'approvazione dei progetti preliminari delle opere da parte del Consiglio Comunale.

Art. PS4 – Aree per attrezzature pubbliche a prevalente servizio della residenza

Sono aree destinate a spazi pubblici ed attrezzature collettive le cui destinazioni specifiche risultano individuate, in linea di massima, nelle tavole del PdS.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui sia prescritto l'obbligo di piano attuativo.

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

DESTINAZIONI AMMESSE

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

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

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

b) attrezzature di interesse comune

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

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

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, come definite nel Tit.III della [L.R. 12/05 all'art. 72](#) :

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

Le aree riservate ad accogliere le attrezzature religiose non possono essere inferiori al 25% delle aree destinate dal PdS. ad attrezzature di interesse comune.

c) Verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi

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

d) Parcheggi pubblici

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

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

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

a) attrezzature per l'istruzione inferiore

Uf = 0,50 mq/mq

H = 9.50 ml

P = 1/4 SIp

b) attrezzature di interesse comune

Uf = 0.60 mq/mq

H = 9.50 ml

P= 1/4 SIp

c) verde pubblico attrezzato e impianti sportivi

- impianti coperti Uf = 0.40 mq/mq

- impianti scoperti Uf = 0.80 mq/mq

P = 1/10 SIp

d) parcheggi pubblici

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

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

Art. PS5 – Aree per attrezzature pubbliche a servizio delle attività produttive

Sono aree previste per il soddisfacimento degli spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli impianti produttivi artigianali ed industriali.

Sulle tavole del PdS vengono individuate in linea di massima le relative destinazioni specifiche.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto, tranne i casi in cui sia prescritto l'obbligo di piano attuativo

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

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

DESTINAZIONI AMMESSE

Le destinazioni di uso pubblico prevedono :

- a) attrezzature di interesse comune quali mense aziendali, locali di riunione e ricreativi destinati agli addetti delle aziende insediate;
- b) verde pubblico e attrezzature sportive;
- c) parcheggi pubblici;

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Uf = 0.60 mq/mq

H = 9.50 ml

P= 1/4 SIp

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

Art. PS6 - Aree standard destinate ad attrezzature pubbliche a servizio delle attività commerciali

Sono le aree riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

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

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

- a) per le strutture di medie superfici di vendita inferiori a 600 mq (MS1), da realizzarsi su lotti liberi, le aree standards devono essere reperite in contiguità con l'esercizio ed in quantità almeno pari al 50% della SLP da destinarsi a parcheggio.
- b) Le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad apposita convenzione, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standards che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.
- c) per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standards, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Negli ambiti di espansione e di trasformazione urbana, l'insediamento di medie superfici di vendita quando è ammesso, deve garantire una dotazione di standards pari ad almeno il 200% della SLP di cui almeno il 100% destinato a parcheggio.

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

Art. PS7 – Aree destinate alla viabilità e limiti di rispetto stradale

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

Su queste aree è vietata ogni nuova costruzione.

INTERVENTI CONSENTITI

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

CLASSIFICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE STRADE

La rete viaria esistente o in previsione viene classificata dal [D.L. 30/4/1992 n.285](#) e successive modificazioni ed integrazioni :

Tipo a) Autostrade

" b) Strade extraurbane principali

" c) Strade extraurbane secondarie

- " d) Strade urbane di scorrimento
- " e) Strade urbane di quartiere
- " f) Strade locali

Inoltre vengono definite :

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

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

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

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

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

Le sedi viarie a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, da destinare a piste ciclabili, dovranno avere una larghezza minima di 2,00 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere, per mezzo di cordoli, parapetti siepi ecc., un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

Le strade silvo pastorali sono individuate tramite delibera del comune e sulle stesse è previsto il divieto di ai sensi della [L.R. 31/08](#) e successive modificazioni.

LIMITI DI RISPETTO

I limiti di distanza a protezione dei nastri stradali, esistenti e di progetto, sono individuati in conformità alla legislazione nazionale prevalente in materia.

I limiti di rispetto devono essere misurati orizzontalmente a partire dal ciglio della strada sul tracciato definito dal PdR, nelle dimensioni minime previste dalle normative di legge vigenti, considerata la perimetrazione del Centro Abitato definita ai sensi del [D.L. 285 del 30/4/1992](#).

Nelle aree assoggettate a rispetto, fatte salve le disposizioni specifiche in materia, valgono le norme di zona del P.G.T.

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

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

- ampliamento e realizzazione di strade e svincoli;
- realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio e relative canalizzazioni;
- realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde,
- esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- realizzazione di stazioni di servizio con rifornimento carburante nel rispetto di quanto previsto delle presenti N.T.A.;
- recinzioni e piantumazioni da prevedersi in conformità [D.L.n.285/92](#) e successive modificazioni ed integrazioni

Nelle fasce di rispetto vanno mantenute condizioni decorose, pertanto sono da considerarsi vietate tutte le c

alterazione del suolo e del paesaggio inerenti la costruzione di depositi di materiale o scarichi di rifiuti. In assenza di un apposito piano per la regolamentazione delle insegne è altresì vietata l'installazione della cartellonistica pubblicitaria.

Art. PS7.1 – Accessi ed intersezioni

I passi carrabili di accesso alle strade extraurbane ed urbane sono regolamentati dal [D.L. 285/92](#) e specificatamente agli art.li 44, 45 e 46.

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

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

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

Art. PS7.2 – Allineamenti

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

Art. PS7.3 – Marciaiedi

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

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

Art. PS8 – Aree per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

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

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

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

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

Art. PS9 – Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il Comune di Pancarana è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui [all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003](#) entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del regolamento regionale [n° 3 del 28 febbraio 2005](#).

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

Art. PS10 - Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)

La localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa di cui alla [LR 12/2005 – Art. 98bis](#), nel rispetto degli indici e i parametri di zona previsti è ammessa nei seguenti ambiti territoriali:

- nuclei di antica formazione
- ambiti del tessuto urbano di recente formazione;

Il rilascio del relativo titolo autorizzativo è subordinato alla dimostrazione di un'adeguata accessibilità e disponibilità di spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

In caso di localizzazioni facenti parte di complessi commerciali o paracommerciali o misti, la dotazione di parcheggi è da intendersi soddisfatta nell'ambito della dotazione globale prevista per detti complessi.

Nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso con precedente funzione residenziale o comunque sotto dotata in termini di parcheggio, si dovranno reperire spazi di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore al 50 % della SLp interessata dal centro di telefonia.

Art. PS11 – Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

Lo stato di attuazione del presente Piano dei Servizi deve essere verificato in concomitanza della stesura del Bilancio Comunale e dell'approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, apportandone pure gli eventuali aggiornamenti.

ALLEGATO A

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR (ambito trasformazione residenziale)

Ambiti attualmente non previsti dal PGT

- ATP (ambito trasformazione produttiva)
- ATPI (ambito trasformazione produttiva industriale)
- ATPA (ambito trasformazione produttiva artigianale)
- ATC (ambito trasformazione produttiva commerciale)
- ATT (ambito trasformazione turistico-ricettivo)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 1

Destinazione prevalente	residenziale
-------------------------	--------------

PARAMETRI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Mq.	20.111
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,60
Edificabilità prevista - V	Mc	12.066
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI**E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	6,50 9
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATR 2	
Destinazione prevalente	residenziale

PARAMETRI DIMENSIONALI		
Superficie territoriale	Mq.	14.378
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,60
Edificabilità prevista - V	Mc	8.626
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti	Max.	10%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica	Max.	5%
CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE		
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt	6,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso come da planimetria		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		