

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI
DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 1

Finalità del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Verretto (Pv) disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati in rapporto alle singole esigenze economiche e sociali della comunità locale, salvaguarda i valori urbani, quelli ambientali e naturali nonché quelli produttivi.

Articolo 2

Rapporti con la Pianificazione Sovracomunale

Nel territorio comunale di Verretto sono vigenti le disposizioni contenute sia nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), sia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), sia nel Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (P.A.I.) sia, infine, nel Servizio Informativo dei Beni Ambientali della Regione Lombardia (S.I.B.A.).

Le disposizioni e le previsioni in essi contenute sono vincolanti per chiunque e, pertanto, recepite nel presente P.R.G.; eventuali previsioni difformi sono sostituite dalle previsioni contenute nei suddetti strumenti di Pianificazione ed Indirizzo Sovracomunale che, peraltro, si intendono qui integralmente riportate per costituire parte integrante del P.R.G..

Le disposizioni e le previsioni dei suddetti Strumenti hanno valore a tempo indeterminato e le stesse potranno subire modifiche in relazione al variare delle esigenze socio-economiche ed ambientali; in questo caso le disposizioni e previsioni contenute nel presente P.R.G. saranno sostituite di diritto dalle nuove disposizioni e previsioni, senza che ciò comporti la necessità di Variante al P.R.G..

Articolo 3

Elementi Costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- | | | |
|------------------|---|--------|
| - Elaborato 1 | - Relazione Generale | |
| - Tavola 2 | - Piano Regolatore Generale
Azzonamento Vigente | 1:5000 |
| - Tavola 3.1/3.2 | - Piano Regolatore Generale
Azzonamento Vigente | 1:2000 |
| - Elaborato 4 | - Capacità Insediativa Residenziale Teorica
e Verifica degli Standards Urbanistici Esistenti | |
| - Tavola 5 | - Progetto
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (stralcio) | |

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

	Tavola 3.1b - Sintesi delle Proposte Gli Scenari di Piano	1:5000
- Tavola 6	- Progetto Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (stralcio) Tavola 3.2b - Previsioni di Tutela e Valorizzazione delle Risorse Paesistiche ed Ambientali	1:5000
- Tavola 7	- Progetto Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (stralcio) Tavola 3.3b - Quadro Sinottico delle Invarianti	1:5000
- Tavola 8	- Piano Regolatore Generale Azzonamento Modificato a Seguito Adeguamento Normativo	1:5000
- Tavola 9.1/9.2	- Piano Regolatore Generale Azzonamento Modificato a Seguito Adeguamento Normativo	1:2000
- Elaborato 10	- Nuova Capacità Insediativa Residenziale Teorica e Verifica degli Standards Urbanistici	
- Elaborato 11	- Norme Tecniche di Attuazione riscritte a Seguito Adeguamento Normativo	
- Tavola 12	- Piano Regolatore Generale Progetto - Piano dei Servizi	1:5000
- Elaborato 13	- Piano dei Servizi Relazione Generale e Schede	

In caso di eventuali non corrispondenze fra le tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Articolo 4 **Applicazione del Piano Regolatore Generale**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, Nr. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28 Gennaio 1977, Nr. 10 e della Legge Regionale 15 Aprile 1975, Nr. 51, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle norme di zona, gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le destinazioni consentite potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi; sono comunque sempre consentiti interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario.

Articolo 5

Trasformazione Urbanistica ed Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire e/o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, Nr. 380.

Il Permesso di Costruire o la D.I.A. comportano, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione urbanistica vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo Articolo 7, comma 3, a meno che i richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegnino con apposito atto d'obbligo unilaterale a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e, comunque, contemporaneamente alla esecuzione delle opere di cui alla concessione.

Articolo 6

Adeguamento della Disciplina Urbanistico - Edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risultino in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituito con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme di P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato sono sospese in attesa della approvazione di quest'ultimo.

Articolo 7

Indici Urbanistici

Gli indici urbanistici sono così suddivisi:

S.t. = Superficie territoriale (m²)

Un'area a destinazione omogenea di zone 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 anche se non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La S.t. è misurata al lordo delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Tutte le aree facenti parte della S.t. concorrono alla determinazione della volumetria e/o della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile.

S.f. = Superficie fondiaria (m²)

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento successivo o meno all'intervento preventivo ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicata dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La S.f. è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

Applicazione degli indici urbanistici

Gli Indici di fabbricabilità territoriale (I.t.) e di utilizzazione territoriale (U.t.) si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli Indici di fabbricabilità fondiaria (I.f.) e di utilizzazione fondiaria (U.f.) si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

**Articolo 8
Indici Edilizi**

S.L.P. - Superficie Lorda di Pavimento (m²)

E' la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Essa comprende:

• la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, ufficio od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;

- la superficie degli aggetti chiusi;
- le superfici dei sottotetti qualora abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità e, comunque, quando le altezze dei locali sono superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale di Igiene;

Essa esclude (per una quota non eccedente il 30% della S.l.p. complessivamente realizzabile):

- le superfici nette dei porticati pubblici o privati, delle logge rientranti, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli spazi aperti a pilotis e le tettoie;
- le superfici nette degli androni di ingresso, delle scale di sicurezza esterne, dei vani corsa degli ascensori e dei montacarichi;

- Y le superfici lorde dei piani sottotetto che non presentano i requisiti di abitabilità; in questo caso le altezze dei locali non devono essere superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale d'Igiene;
- le superfici nette dei volumi tecnici, cioè dei vani e degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici nette degli spazi di accesso;
 - le superfici lorde dei cappotti termici, delle pareti ventilate;
 - le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, qualora siano esistenti alla data di adozione del P.R.G. o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che non abbiano i requisiti di abitabilità;
 - le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PRG per le singole zone, compresi gli spazi di accesso e di manovra, qualora siano esistenti alla data di adozione del P.R.G. o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non ecceda quelle previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse;
 - le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30 % della superficie del terrazzo o del giardino interessato;

S.c.: Superficie Coperta (m²)

E' l'area rappresentata dalla proiezione di tutte le parti edificate fuori terra compresi gli aggetti chiusi compresi entro il profilo esterno delle pareti o pilastrature perimetrali.

Comprende anche gli aggetti aperti sporgenti più di cm. 150 dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio.

S.p.: Superficie Permeabile (m²)

Questo parametro esprime la quota di superficie permeabile, naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, relativa alla superficie fondiaria Sf di ciascuna zona. Tale superficie, permeabile all'acqua piovana, non deve peraltro configurarsi come superficie perdente di qualsiasi scarico diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.

H - Altezza degli Edifici (m)

E' l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte dal piano di utilizzo all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se inclinato.

Per piano di utilizzo si intende la quota del marciapiede pubblico o, nel caso di sua inesistenza, la quota del bordo laterale stradale maggiorata di cm. 15 riferita, in ogni caso, al punto centrale del fronte pubblico del lotto.

Nel caso di marciapiedi o strade poste in pendenza, il piano di utilizzo è determinato nel punto medio dell'intersezione del fabbricato con gli stessi.

Dal piano di utilizzo sono escluse:

- sistemazioni del terreno adiacenti all'edificio (scavi, sbancamenti, etc.) necessari per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrato o seminterrato;
- sistemazioni del terreno adiacenti all'edificio (scavi, sbancamenti, etc.) necessari per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;
- sistemazioni del terreno adiacenti all'edificio (scavi, sbancamenti, etc.) necessari per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

V - Volume del Fabbricato (m³)

Va calcolato sommando le Superficie lorde complessive di pavimento dei singoli piani per le relative altezze, da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, se inclinato.

D.f. - Distanza tra Fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a metri 1,50.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

D.c. - Distanza dal Confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il confine del lotto.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m. 1,50, sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto. I confini di zona che delimitano le diverse destinazioni di uso omogenee del territorio comunale, individuate dallo strumento urbanistico generale, ai fini della distanza degli edifici dai confini, sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà, con l'esclusione delle zone di rispetto.

D.s. - Distanza dal ciglio della strada (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal P.R.G.

Articolo 9

Indici Urbanistiche ed Edilizi

Per indici urbanistici e edilizi si intendono i massimi valori ammessi dal P.R.G. per l'edificazione nelle diverse zone, in riferimento a specifici parametri urbanistici e edilizi.

Gli indici urbanistici e edilizi vengono di seguito specificati.

I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale (m³/m²)

Definisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale S.t.

U.t. = Indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.), ottenuta dalla somma della S.l.p. di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala (da sommare per ogni singolo piano), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale S.t.

I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria (m³/m²)

Definisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

U.f. = Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

R.c. - Rapporto di Copertura (m²/m²)

E' dato dal rapporto misurato in percentuale tra la Superficie coperta S.c. e la Superficie fondiaria S.f..

Articolo 10

Distanze

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nelle diverse zone di Piano sono di seguito specificate.

Distanze minime fra fabbricati (D.f.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutte le zone, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. Tale minimo, per gli edifici principali, può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo che deve sempre essere registrato e trascritto tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio in confine.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (D.c.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo degli edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

Per tutte le nuove costruzioni è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00 fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo che deve sempre essere registrato e trascritto tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio in confine.

Nel caso di costruzioni accessorie, di servizio o rustici, la cui altezza lorda al colmo del tetto non superi i ml. 2,90, è sempre ammessa la costruzione a confine, ad esclusione dei confini con le zone destinate alla viabilità.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso in cui i fabbricati siano sottoposti ad un Piano Urbanistico Preventivo con previsione planivolumetrica (P.P., P.L., P.R.).

Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D.s.)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente..

In tutte le zone di Piano, se non diversamente normato, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di strumenti preventivi di attuazione con previsione planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

Articolo 11 Aree di pertinenza

È definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.

L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di Piano Regolatore Generale che di eventuali Piani Urbanistici Attuativi, incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita agli Articoli 1 e 2 della Legge Regionale 22/99, in modifica dell'Articolo 9 della Legge 122/89.

Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.

In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati della concessione edilizia.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per la concessione edilizia.

L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

Articolo 12

Dotazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Sono opere di Urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'Articolo 4 della Legge 29 Settembre 1964, Nr. 847, nonché quelle indicate dall'Articolo 44 della Legge 22 Ottobre 1971, Nr. 865, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

12.1 - Opere di Urbanizzazione Primaria

L'Urbanizzazione Primaria è costituita dall'insieme dei servizi (aree ed opere) che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'Articolo 4 della suddetta Legge 29 Settembre 1964, Nr. 847:

- a) Strade di Lottizzazione o di quartiere al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili;
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione;
- f) Rete di distribuzione del gas;
- g) Pubblica illuminazione a diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni;
- h) Spazi di verde attrezzato al diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni;
- i) Impianti cimiteriali.

12.2 - Opere di Urbanizzazione Secondaria

L'Urbanizzazione Secondaria è costituita dall'insieme dei servizi (aree, opere e relative attrezzature tecnologiche) che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'Articolo 44 della suddetta Legge 22 Ottobre 1971, Nr. 865:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico cittadino a livello comunale.

12.3 - Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le Concessioni sono subordinati alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Si hanno i seguenti due casi:

1) Nei casi di Permesso di Costruire e/o D.I.A., gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria sono assolti con la corresponsione al Comune di contributi nella misura e con le modalità stabilite nella Delibera di Consiglio Comunale di cui all'Articolo 3 della Legge 28 Gennaio 1977, Nr. 10.

Quando il concessionario realizzi tutte o parte delle opere, gli Oneri di Urbanizzazione vengono ridotti dell'ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari, ai sensi e secondo le procedure stabilite dalla Legge Regionale Nr. 60-61/1977.

2) Nel caso di “Piani di Lottizzazione” od altri eventuali Piani Attuativi, il concorso degli operatori agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria si realizza secondo le seguenti modalità:

2.1) Gli Oneri di Urbanizzazione Primaria si assolvono con:

- la cessione diretta delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere, nella misura necessaria per la razionale organizzazione del Piano Attuativo;
- l'esecuzione diretta delle relative opere secondo Progetti approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso o, alternativamente, quando l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, con la corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse:

2.2) Gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria si assolvono con:

- la cessione diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere (aree a Standard Urbanistico di cui all'Articolo 22 della Legge Regionale Nr. 51/1975), nelle seguenti quantità minime e fatta salva la facoltà di monetizzazione di parte o di tutte le aree secondo le modalità di cui al successivo punto 4.4, disciplinate dalle norme delle singole zone omogenee:
- insediamenti residenziali: m^2 26,50 ogni 150 m^3 di Volume ammeso dal P.R.G.;
- insediamenti produttivi: m^2 20,00 ogni 100 m^2 di Superficie territoriale S.t.
- la corresponsione di un contributo per la realizzazione di una quota parte e/o per il potenziamento delle opere citate ovvero per realizzazione diretta delle stesse da parte degli interessati.

Qualora, nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione, precisando che la quantità minima per gli insediamenti terziari è di m^2 100 ogni m^2 100 di Superficie lorda di pavimento S.l.p. in Progetto.

L'onere complessivo di cui ai punti 2.1) e 2.2) precedenti non deve in ogni caso essere inferiore al contributo che sarebbe dovuto mediante l'applicazione delle tariffe stabilite dalla citata Delibera di Consiglio Comunale relativa agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

12.4 - Cessioni di Aree - Monetizzazioni

Nel caso di Piano di Lottizzazione, di Piano di Recupero o di ogni altro Piano Attuativo, è ammessa la monetizzazione di tutte o di parte delle sole aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria, qualora questo non venga espressamente vietato dalle norme delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo III e qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai Programmi Comunali di Intervento. Le norme di zona specifiche indicano la superficie minima assoluta di aree a Standard non monetizzabile e pertanto da cedere, che non è comunque mai superiore ai valori previsti dal suddetto Articolo 22 della Legge Regionale Nr. 51/1975. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di Legge, potrà essere monetizzata, fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta l'area. Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al valore commerciale di aree omogenee.

Articolo 13 Destinazioni d'Uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti e nei Piani Urbanistici Attuativi in base alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed alle indicazioni delle tavole di Azzonamento.

I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e alle indicazioni delle tavole di Azzonamento.

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso delle funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale per l'area o l'edificio. Le destinazioni si dividono in principale, intendendo la destinazione d'uso qualificante, e complementare od accessoria o compatibile. Si intende complementare, accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano e che rendono possibile la destinazione principale.

Nel caso di destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati non previsti in maniera specifica nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si procederà per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli elencati in relazione agli effetti prodotti sul territorio, sulla viabilità e sulle opere di urbanizzazione secondaria.

La determinazione circa gli usi assimilabili per analogia spetta al Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Articolo 14

Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli Indici di fabbricabilità e di utilizzazione e del Rapporto di copertura corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vanno comunque verificati e rispettati, con riferimento al lotto originario, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Nel caso di cui al comma precedente, è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree omogenee contermini.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini ad eccezione delle zone agricole.

Il contenuto del presente Articolo deve essere riportato integralmente ad ogni Certificato di Destinazione Urbanistica.

Articolo 15

Trascrizione in Mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala non inferiore a 1:2.000.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredato da una tavola che riproduca l'area ed il contorno interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Articolo 16

Norme Particolari concernenti Linee ed Impianti Elettrici

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a Permesso di Costruire rilasciato ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, Nr. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

In tutte le zone è consentita l'edificazione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti stabiliti dalle presenti norme.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di linee elettriche.

Per quanto riguarda gli elettrodotti esistenti, le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che, come previsto dal D.P.C.M. 23 Aprile 1992, per le linee a 132 Kw o

superiori, fino a 380 Kw, le distanze di rispetto non vengono indicate in Azzonamento rinviando comunque a quanto stabilito dal citato D.P.C.M.

La distanza di rispetto si applica nei confronti dei fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

Articolo 17

Cave e Torbiere

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e, comunque, la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente Legge Regionale 8 Agosto 1998, Nr. 14 - "Nuove Norme per la Disciplina della Coltivazione di Sostanze Minerali di Cava" .

E' ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal vigente Piano Cave della Provincia di Pavia, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione Nr. VII/177 del 6 Febbraio 2001 relativo ai settori merceologici Sabbia e Ghiaia, Rocce Silicee, Pietre da Taglio-Torba, nonché di quanto approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione Nr. VII/223 del 3 Aprile 2001 relativo al settore merceologico Argille.

Articolo 18

Tutela e Sviluppo del Verde Urbano

Ogni progetto edilizio di nuova costruzione dovrà essere corredato dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Le recinzioni prospettanti i fronti stradali e gli spazi pubblici, possono essere sia aperte sia chiuse e, comunque, di altezza totale non superiore a ml. 2,40. La Commissione Edilizia Comunale, tenuto conto del decoro urbano, potrà stabilire tipo e materiali della recinzione. Restano di libera realizzazione le recinzioni tra le proprietà confinanti.

Nelle aree scoperte dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di un albero e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 mq. di area scoperta del lotto.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati ed alle relative visuali.

I cortili e le aree scoperte saranno pavimentate soltanto per quelle parti strettamente necessarie alla manovra ed al parcheggio degli autoveicoli.

In ogni caso la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25 % (venticinqueper cento) della Superficie fondiaria del lotto.

Per quanto possibile le alberature esistenti dovranno essere conservate o sostituite da altri esemplari.

Articolo 19

Disposizioni Relative alla Componente Geologica del Territorio Comunale

L'applicazione delle norme e disposizioni che regolano l'edificazione nelle diverse zone omogenee del Piano Regolatore Generale è subordinata alla verifica di compatibilità con le

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

prescrizioni contenute nello Studio Geologico Vigente, Allegato alla Delibera di Consiglio Comunale Nr. 40 del 21 Novembre 2001, che si intende qui integralmente riportato e trascritto.

A tal fine i progetti presentati per l'ottenimento delle relative autorizzazioni ad edificare devono essere corredate dallo stralcio della Tavola relativa alla Carta della Fattibilità, alla scala 1:5.000, ed inerente l'area oggetto di intervento e le relative aree limitrofe.

Per quanto riguarda le limitazioni riferite alle diverse Classi di Fattibilità si rimanda alle disposizioni ed alle normative contenute nella Relazione Generale dello Studio Geologico Vigente.

Pertanto gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive Classi di Fattibilità Geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla Relazione Geologica di supporto al Piano Regolatore Generale.

In ogni caso si applicano le prescrizioni di cui alla Legge 2 Febbraio 1974, Nr. 64 e relativo Regolamento Attuativo di cui al D.M. 11 Marzo 1988.

TITOLO SECONDO

**MODALITA' DI ATTUAZIONE
DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

Articolo 20

Modalità di Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di strumenti di attuazione distinti in interventi preventivi ed in interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le disposizioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate nelle planimetrie di Azzonamento e previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 21

Strumenti di Attuazione

L'attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi del disposto dell'Articolo 31 della Legge Regionale Nr. 51 del 15 Aprile 1975, avverrà, mediante:

a) Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'Articolo 13 della Legge 17 Agosto 1942, Nr. 1150. Il presente Piano Regolatore Generale non individua specifiche zone da assoggettare a piano particolareggiato e pertanto la presente definizione è riferita all'ammissibilità di successiva predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18 Aprile 1962, Nr. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti residenziali, ed ai Piani delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'Articolo 27 della Legge 22 Ottobre 1971, Nr. 865, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.

b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'Articolo 28 e seguenti della Legge 5 Agosto 1978, Nr 457;

c) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.):

di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'Articolo 28 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, Nr. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'Articolo 12 della Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n. 60/61, nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

d) Permesso di Costruire:

nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

e) Denuncia di Inizio Attività

nelle zone e nei casi previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 22

Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione (P.L.) sono strumenti attuativi di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'Articolo 28 della Legge 17 Agosto 1942, Nr. 1150.

Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto del suddetto Articolo 28 della Legge 1150/1942, e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali.

Il perimetro individuato dalle tavole di Piano Regolatore Generale costituisce unità minima di intervento attuativo.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi sono responsabili in solido fra di loro agli impegni previsti dalla lottizzazione stessa.

Il Progetto di Piano Attuativo deve essere corredato dalla documentazione di cui alla Legge Regionale 23 Giugno 1997, Nr. 23 e alla Deliberazione della Giunta Regionale Nr. 6/30267 del 25 Luglio 1997. In particolare:

- a) cartografia in scala 1:2000 del Piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona entro cui esso è inserito ed il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito da:
 - Verifiche Urbanistiche ed Edilizie per la zona entro cui è inserito il Piano di Lottizzazione;
 - Calcolo e verifica dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata.
- c) mappa catastale in scala 1:2000, corredata degli elenchi catastali della proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione;
- d) planimetria orientata, almeno in scala 1:500 del Progetto di Piano di Lottizzazione contenente i seguenti elementi:
 - 1. rilievo plano-altimetrico quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dello stato di fatto dei suoli e di tutti i fabbricati esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
 - 2. planimetrie di progetto in scala 1:500;
 - 3. profili altimetrici, in scala 1:500 dei fabbricati;
 - 4. schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

5. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

6. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare

7. tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dalle presenti norme;

8. progetto di massima e relativo computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;

9. relazione illustrativa del progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione e le prescrizioni sui materiali di costruzione, di finitura, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;

10. dimostrazione sulla conformità degli scarichi dei realizzandi insediamenti alle disposizioni del IX comma dell'Articolo 36 della Legge Regionale 27 Maggio 1985, Nr. 62 "Disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature";

11. proposta di Convenzione, ai sensi dell'Articolo 12 della Legge Regionale 5 Dicembre 1977, Nr. 60-61 e successive modificazioni ed integrazioni. Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di uno o più lotti, o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune. La stipula della convenzione è subordinata alla presentazione di idonee garanzie finanziarie (a mezzo di fidejussione bancaria, assicurativa e similare) per l'esecuzione degli impegni a carico dei lottizzanti, di importo non inferiore al costo delle opere previste, da aggiornare annualmente in rapporto alla avvenuta esecuzione delle opere ed alla variazione dell'indice ISTAT. La cessione al Comune delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione stessa. La convenzione dovrà fissare la durata del piano attuativo, che non potrà essere superiore a dieci anni a partire dalla data di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un Piano di Lottizzazione e la relativa Convenzione da presentare al

Comune di Verretto, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'Articolo 28, undicesimo e dodicesimo comma della Legge 17 Agosto 1942, Nr. 1150

Articolo 23

Convenzioni dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata

1. I Piani Attuativi di Iniziativa Privata sono corredati da uno schema di convenzione che deve specificare:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni primarie e la assunzione, da parte della proprietà, degli oneri della esecuzione, a scomputo totale o parziale degli oneri, di tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie o dei loro adeguamenti precisandone i tempi e le modalità;
 - b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
 - c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che concorrono a presentare il piano;
 - d) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste, internamente o esternamente al piano, nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale e l'assunzione a carico della proprietà degli oneri e della eventuale esecuzione delle opere suddette o di parte di esse, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b), precisandone tempi e modalità;
 - e) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fissandone i tempi di esecuzione;
 - f) 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;
 - g) l'impegno ad eseguire i frazionamenti e ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei termini fissati dalla convenzione stessa;
 - h) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - i) l'impegno da parte della proprietà alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, entro cinque anni dall'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - j) i termini per la costruzione o il recupero ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano;
 - k) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - l) l'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici o di parte di essi senza nuova concessione comunale;

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- m) l'obbligo di trasferire tutti gli impegni, gli oneri, i vincoli, le servitù agli acquirenti dei lotti, edifici, immobili, o unità immobiliari compresi nel piano di intervento;
 - n) eventuali ulteriori condizioni poste dall'Amministrazione per consentire gli interventi.
2. Entro 30 giorni dall'esecutività della deliberazione che approva il Piano, il Sindaco invita, nelle forme delle notificazioni, i proprietari affinché addivengano in uno dei successivi 30 giorni, a loro cura e spese, alla stipula della convenzione di fronte ad un notaio scelto dal proprietario e gradito all'Amministrazione.
 3. Qualora i proprietari non provvedano, ovvero non tutti si presentino nel giorno indicato davanti il notaio, senza che ne sia data espressa e condivisibile motivazione, si intenderà implicitamente annullata per rinuncia l'istanza di intervento e il piano per conseguenza decade.
 4. La convenzione, una volta stipulata, deve essere registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

Articolo 24

Definizione delle Indicazioni Grafiche di Piano Regolatore Generale nella redazione dei Piani Attuativi

Le Tavole di Azzonamento del presente Piano Regolatore Generale individuano graficamente il perimetro degli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa unitaria, all'interno dei quali dovranno essere realizzate le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con le quantità prescritte dalle norme generali e dalle norme specifiche di zona e fatte salve le eventuali monetizzazioni ammesse.

Per quanto riguarda le indicazioni grafiche poste all'interno dei perimetri di Pianificazione Attuativa valgono le seguenti specificazioni;

- 1. Piani Attuativi a destinazione residenziale:** sulle tavole di Azzonamento non vi sono indicazioni grafiche circa i tracciati stradali che hanno importanza funzionale per il collegamento tra la viabilità interna e quella esterna: pertanto, tali tracciati stradali, dovranno sempre essere disegnati.

Il progetto di Piano Attuativo:

- potrà prevedere un tracciato stradale anche diverso da quello suggerito graficamente a condizione che siano garantiti in maniera tecnicamente corretta i collegamenti con l'esterno e aggiungere la viabilità interna di servizio, sia meccanica che eventualmente pedonale e potrà prevedere una diversa allocazione delle aree per le altre Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria in forma e posizione che garantiscano una buona distribuzione interna ed una comoda accessibilità esterna.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- le aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria per attrezzature scolastiche, per attrezzature di interesse comune e per verde sportivo, dovranno, per ciascuna destinazione, essere conformate secondo un corpo unico che, oltre a permetterne una buona funzionalità, ne renda possibile l'accorpamento con aree adiacenti aventi analoga destinazione, appartenenti a piani attuativi confinanti.

Conseguentemente, la quantità e la forma delle aree a standard relative ad ogni piano attuativo devono essere ricavate dalle norme specifiche di zona e non dalle indicazioni grafiche delle tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale, che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

Articolo 25
Intervento Edilizio Diretto

Per intervento edilizio diretto si intendono l'edificazione, la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazione non incluse in zone sottoposte a Piani Esecutivi ovvero in tali zone dopo l'entrata in vigore dei Piani Esecutivi stessi, previo rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A. da parte del Sindaco.

Il rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. è disciplinato dalle norme di legge vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Esso è comunque subordinato alla esistenza dei requisiti di cui all'Articolo 4 della Legge 28 Gennaio 1977, Nr. 10 ed in particolare:

- A) alla coerenza per quanto previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, se redatto;
- B) all'esistenza delle Opere di Urbanizzazione Primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti;
- C) al rispetto degli indici e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;
- D) alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;
- E) alla conformità dell'intervento alle norme vigenti ed al rispetto delle procedure ivi previste per gli interventi in materia di sicurezza, inquinamento dell'aria e dell'acqua, stabilità delle costruzioni, etc. ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono comunque sempre ammissibili ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi, così come definiti dall'Articolo 29.1 e 29.4 delle presenti Norme, e che sono soggetti ad autorizzazione:

- a) interventi di manutenzione ordinaria MO;
- b) interventi di manutenzione straordinaria MS;
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione DM.

Articolo 26

Modalità di Intervento

Il presente Articolo fornisce dei modelli o modalità di intervento ammessi sugli edifici, nelle singole zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

26.1 - Interventi di Recupero

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'Articolo 31 della Legge 5 Agosto 1978, Nrl 457 e precisamente;

A) Manutenzione Ordinaria, MO

per opere di ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come impianto di riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico, ecc.).

Sono escluse modifiche alle strutture portanti, alla distribuzione interna degli edifici, nonché modifiche alle destinazione d'uso.

B) Manutenzione Straordinaria, MS

per opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Fanno parte di questa categoria anche le opere di consolidamento statico, necessarie per assicurare la stabilità degli edifici.

C) Interventi di Restauro, RR e di Risanamento Conservativo, RC

per interventi di restauro e di risanamento conservativo (qualora individuati graficamente nelle Tavole di Piano Regolatore Generale), si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Nell'ambito della presente definizione di carattere generale valgono le seguenti definizioni particolari:

C1) Restauro, RR

riguarda edifici e strutture murarie vincolati o no dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici (qualora individuati con apposita simbologia grafica nelle Tavole di Piano Regolatore Generale) da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria.

Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere la sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati ed autorizzati con la medesima destinazione d'uso.

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche e della zona omogenea di appartenenza

C2) Risanamento Conservativo RC

riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia estema e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di appartenenza.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio;
- conservazione dell'impianto strutturale dell'edificio, verticale ed orizzontale, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie delle facciate, nella posizione e nella forma, nonché di tutti gli elementi architettonici pregevoli, isolati e non, quali cornici, marcapiano, muri, esedre, fontane, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, montacarichi, ascensori ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia dell'edificio;

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima di locali abitabili e/o agibili pari a m 2.40, se già utilizzati ed autorizzati con la medesima destinazione d'uso;

D) Ristrutturazione Edilizia, RT

Riguarda edifici senza particolare valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione della morfologia geometrica complessiva, in quanto solo questa concorre a determinare il valore ambientale del contesto ambientale.

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

E' ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di Piano Regolatore Generale, ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed altezze di gronda) dell'involucro edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento della stabilità dell'edificio, dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione per ciascuna zona omogenea.

E' ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio, con possibilità, in questo caso, di sovralzare la linea di gronda della corrispondente quantità.

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i fabbricati principali ed i rustici, gli accessori ed i porticati, purché chiusi su tre lati.

Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo.

Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente.

E' ammessa la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio nei casi di impossibilità di conservazione delle strutture esistenti, subordinata alla presentazione di idonea perizia statica redatta da un tecnico qualificato ed abilitato, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni delle norme di zona.

26.2 - Edificazione

Gli interventi edilizi tesi all'utilizzazione del territorio sono così definiti:

E) Nuova Costruzione, NC

per nuova costruzione si intendono gli interventi da realizzare su aree libere al momento della richiesta di concessione edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disuso, ruderi e comunque da strutture prive di rilevanza storico-ambientale.

F) Ampliamento o Completamento Edilizio, CP

per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente al momento della richiesta di Concessione Edilizia.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i completamenti, devono rispondere alle prescrizioni e alle disposizioni del Piano Regolatore Generale indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

26.3 - Recupero Urbanistico

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio, sono così definiti:

G) Ristrutturazione Urbanistica, RU

la ristrutturazione urbanistica è costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche una modificazione del disegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, da attuare a mezzo di Piano di Recupero.

H) Demolizione con Ricostruzione, DR

la demolizione con ricostruzione consiste nella ricostruzione successiva alla demolizione degli edifici e nella loro ricostruzione con le caratteristiche planovolumetriche esistenti.

26.4 - Demolizione senza Ricostruzione

gli interventi tesi alla eliminazione di edifici o parte di essi in contrasto con il tessuto esistente e con gli obiettivi del Piano Regolatore Generale, sono così definiti;

I) Demolizione Senza Ricostruzione, DM

per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento degli edifici interessati, o parti degli stessi (superfettezioni) senza la possibilità di alcun tipo di riedificazione in soprasuolo.

Essa é sempre riferita ad interventi su edifici posti nell'ambito dei Nuclei Storici.

La presente modalità di intervento é obbligatoria se accompagnata da interventi sugli edifici principali di grado superiore alla manutenzione ordinaria.

La DM deve essere seguita da interventi di sistemazione completa dei luoghi ed in particolare del suolo interessato.

TITOLO TERZO

**PREVISIONI DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 27 Il Piano dei Servizi

Il presente Articolo definisce, secondo quanto prescritto dall'Articolo 7 (sostituzione dell'Articolo 22 della Legge Regionale 15 Aprile 1975, Nr. 51) della Legge Regionale 15 Gennaio 2001, Nr. 1, le Norme del Piano dei Servizi e la suddivisione in zone destinate a servizi, suddivisi principalmente nelle seguenti categorie:

- a) Servizi Pubblici;
- b) Attrezzature Tecnologiche.

Il Piano dei Servizi ha finalità di strumento programmatico e si occupa della ricognizione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sia sotto il profilo della loro consistenza e razionale ubicazione, sia dell'effettiva fruibilità da parte dei cittadini e orienta, quindi, le scelte di pianificazione generale anche se, allo stato attuale, il Piano Regolatore Generale del Comune di Verretto soddisfa in pieno le necessità sia quantitative che qualitative di dotazioni di aree di interesse pubblico.

Gli Articoli che seguono pertanto disciplinano quanto contenuto nel "Piano dei Servizi" quale allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 28 Zone per Servizi Pubblici Standards Urbanistici Residenziali

Sono suddivise in:

- Zone per Attrezzature di Interesse Comune Civili e Religiose;
- Zone a Verde Pubblico Sportivo ed Attrezzato;
- Zone per Attrezzature di Interesse Comune Culturale;
- Zone per Parcheggi Pubblici.

Per le aree destinate a standard urbanistici residenziali, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di Azzonamento in quanto ancora di proprietà privata al momento di adozione del presente strumento urbanistico, il Piano Regolatore Generale prevede il doppio regime pubblico - privato secondo le modalità di seguito indicate.

Per le aree a standard urbanistici residenziali di proprietà privata, in alternativa all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale nelle forme stabilite dalla legge, si possono applicare le Disposizioni particolari di cui al successivo punto 7 del presente articolo.

Per le aree a standard urbanistici residenziali di proprietà pubblica il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto.

1. Zone per Attrezzature di Interesse Comune Civili - C

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative, e più in generale a tutte le attrezzature e servizi pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative.

Per queste ultime è ammessa la Concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 90, garantendo durante questo periodo un controllo pubblico sul servizio ed eventualmente l'uso di alcuni locali da parte del Comune: scaduto tale termine la Concessione non verrà più rinnovata e il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di Utilizzazione fondiaria U.f. = $1,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- b. Altezza massima, H = 11,50 m
- c. Parcheggi = $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$ di S.l.p..

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a m^2 150 di S.l.p..

2. Zone per Attrezzature di Interesse Comune Religioso - R

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose compresi gli edifici accessori per lo svolgimento delle funzioni di culto e di ricreazione religiosa.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di Utilizzazione fondiaria U.f. = $0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- b. Altezza massima H = 15,00 m esclusi i campanili
- c. Parcheggi = $1 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2$ di S.l.p.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a m^2 150 di S.l.p..

3. Zona a Verde Pubblico Attrezzato - VA

Sono destinati a verde naturale e ad aree per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni di servizio.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di Utilizzazione fondiaria U.f. = $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- b. Parcheggi = $1 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2$ di S.f.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a m^2 150 di S.l.p..

4. Zone a Verde Pubblico Sportivo - VS

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di Utilizzazione fondiaria:
 - per gli impianti coperti, U.f. = $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
 - per gli impianti scoperti, U.f. = $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- b. Parcheggi = $1 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2$ di S.f.

E' sempre ammessa la realizzazione di una sola abitazione da destinare esclusivamente al personale di custodia, avente una superficie non superiore a m^2 150 di S.l.p..

5. Zone per Attrezzature di Interesse Comune Culturale

Riguarda l'area interessata dalla storica Cascina Gavina.

Sono ammesse attività di Interesse Comune di tipo Culturale, Didattico, Istituzionale, Ricreativo e di Interesse Pubblico, sia a livello locale che sovracomunale.

Trattandosi di una Cascina attiva, è' altresì ammessa l'attività agricola con le modalità riportate negli appositi Articoli.

Gli interventi edilizi ammessi sono solo quelli di Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, volti comunque a enfatizzare le caratteristiche sia tipologiche che funzionali del manufatto edilizio e degli accessori che lo compongono.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno di un Progetto globale di riqualificazione dell'intero ambito.

6. Zone per Parcheggi Pubblici - P

Sono destinate alla soddisfazione di fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi, attraverso la realizzazione di Parcheggi Pubblici.

I Parcheggi Pubblici saranno realizzati solo a livello stradale: la realizzazione spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Nella realizzazione dei Parcheggi Pubblici a livello stradale, di norma, sarà messo a dimora 1 albero ogni 2 posti macchina.

Articolo 29

Zone per Servizi di Interesse Generale

Sono suddivise in: Zone per Attrezzature Tecnologiche;
Zone Cimiteriali.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

1. Zone per Attrezzature Tecnologiche

Sono aree appositamente individuate con segno grafico nelle Tavole di Azzonamento e sono destinate a Piazzola Ecologica.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. Indice di Utilizzazione fondiaria U.f. = $1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- b. altezza massima H = 8 m, ad esclusione delle torri piezometriche e ponti radio.

In particolare si stabilisce quanto segue:

2. Zone cimiteriali

Sono aree di rispetto del Cimitero nelle quali il Piano Regolatore Generale pone un vincolo di inedificabilità, salvo la realizzazione di opere necessarie per l'ampliamento della struttura cimiteriale e delle opere di carattere infrastrutturale di interesse urbano.

Di esse fanno parte le relative zone di rispetto, indicate nelle Tavole di Azzonamento, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Sono ammesse le attività colturali e di manutenzione di giardini, la realizzazione di parcheggi,

Le zone di rispetto cimiteriali sono quelle indicate con apposita grafica nelle Tavole di Azzonamento alla scala 1:2.000 e 1:5.000.

Norme per edifici civili ricadenti nelle zone di rispetto

Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, è comunque vietato ampliare gli edifici esistenti. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'Articolo 28 della Legge 166/2002.

Articolo 30

Zona per la Viabilità

Riguardano le Zone per la viabilità meccanizzata e pedonale, comprese le Fasce di Rispetto Stradale.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo quanto di seguito indicato:

A) Zone per la viabilità meccanizzata e pedonale

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma: esse indicano la sede viaria e le relative fasce di rispetto.

Nelle zone per la viabilità, oltre alla sede stradale - per i mezzi meccanici, i pedoni, le biciclette - e i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti nel rispetto delle seguenti disposizioni particolari.

1. Fasce di rispetto stradale

Ai sensi del D.P.R. 285/92 il P.R.G. stabilisce fasce di rispetto stradale per l'edificazione, canali, fossi, escavazioni, muri di cinta, alberature e siepi lateralmente alle strade.

Salvo che le tavole di P.R.G. non indichino maggiori distanze gli arretramenti minimi obbligatori dal filo stradale sono quelli stabiliti dal Vigente Codice della Strada.

Le aree di rispetto stradale ai sensi dell'Articolo 26 della Legge Regionale 51/75 hanno funzione di riserva per futuri ampliamenti, protezione del nastro stradale, parcheggio, mobilità ciclo pedonale, sistemazione a verde.

2. Nuove strade in progetto

Le nuove strade di P.R.G. dovranno avere una larghezza complessiva non inferiore a m 10,00 di cui almeno m 1,50 per ogni lato destinato ai percorsi pedonali.

3. Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto stradale

Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione che non comporti la demolizione integrale del fabbricato; sono

inoltre consentiti interventi "una tantum" di ampliamento volumetrico, purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- le modificazioni d'uso devono avvenire all'interno dello stesso edificio, e devono costituire ampliamento funzionale di esistente destinazione residenziale o produttiva;
- gli ampliamenti non devono fronteggiare le strade, e quindi devono svilupparsi dalla parte opposta dell'edificio rispetto alla posizione della strada;
- S.l.p. massima realizzabile nelle modificazioni d'uso e negli ampliamenti = m² 50
- H max negli ampliamenti non superiore a quella dell'edificio esistente.

4. Piste ciclabili

Limitatamente alle strade Provinciali e Comunali di cui agli Articoli 4 e 7 della Legge 12 Febbraio 1958, Nr. 126 e alla Legge 28 Febbraio 1967, Nr. 105, al fine di agevolare il traffico ciclistico, in particolare per lo sviluppo dell'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto alternativo al mezzo automobilistico privato, nelle sedi stradali esistenti, e/o nelle limitrofe fasce di rispetto, potranno essere realizzate sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico al fine di costituire una rete di percorsi che consentano, in condizioni di sicurezza, la più ampia mobilità degli utenti.

5. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonabile e ciclabile
- piazze

Servizi pubblici

- parcheggi pubblici a raso

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cilo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- commercio all'ingrosso
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Servizi Pubblici

- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Articolo 31

Norme per le Stazioni di Servizio e Rifornimento Carburante

Nuovi impianti

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentita esclusivamente all'esterno dei centri abitati così come delimitati ai sensi dell'Articolo 4 del D.Lgs. 285/92 - Nuovo Codice della Strada;

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- è consentita esclusivamente all'interno delle fasce di rispetto stradale; gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato D.Lgs. e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- Si applicano i seguenti indici e parametri:
Rapporto di copertura = 60 % della S.f., comprese le pensiline, i box ed i tunnel lavaggi auto, ecc.;

Superficie lorda di pavimento = 30 % della S.f., destinata a chiosco, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;

Altezza dei fabbricati = 4,50 m, con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può comunque superare 6,0 m.

Distanza dal confine (fabbricati e pensiline) = 5,00 m

Aree da destinare a verde = 15 % della Superficie fondiaria, con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

Articolo 32 **Zone dei Corsi d'acqua**

Sono suddivise in: Zone dei corsi d'acqua e Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

1) Zone dei corsi d'acqua

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua.

In queste zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolamentazione del regime idrico; gli interventi saranno compiuti esclusivamente dagli enti proprietari (Amministrazioni Pubbliche, Consorzi, ecc.).

2) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Sono rappresentate dalle zone limitrofe ai corsi d'acqua (Torrente Coppa), di cui costituiscono rispetto a salvaguardia da possibili edificazioni.

In queste zone sono vietate nuove edificazioni, mentre sono consentite le coltivazioni agricole.

Per gli edifici esistenti ricadenti in queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di consolidamento statico e di adeguamento igienico sanitario con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

La realizzazione di recinzioni è consentita ad una distanza di minima di m 10 dalle sponde, con l'esclusione delle recinzioni realizzate in forme di siepi di vegetazione arbustiva che possono essere realizzate al confine delle sponde.

Inoltre, per una profondità di m 10,00 dalle sponde non è consentito lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualunque natura.

3) Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Mobilità

- attrezzature e sedi per la viabilità
- piazze
- Stazioni di Servizio e distributori di carburanti
- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cilo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- commercio all'ingrosso
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Servizi Pubblici

- qualsiasi tipo di servizio pubblico

ZONE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 33

Zone per Servizi Privati di Interesse Generale

Sono suddivise in: Zone per servizi privati di Interesse Generale e Zone per attività private del tempo libero.

In queste zone il Piano Regolatore Generale si attua sia per intervento edilizio diretto, sia mediante la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.L.).

Per le suddette modalità, si vedano le indicazioni riportate nelle Tavole di Azzonamento.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature socio-assistenziali, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature turistico-ricettive, alberghiere ed affini, che per la funzione svolta, pur non rientrando tra gli standard urbanistici, sono classificabili di interesse pubblico.

Possono essere realizzate e gestite anche da privati purché debitamente convenzionate con il Comune a garanzia dell'uso pubblico.

1) Zone per Attività Private del tempo libero

Sono destinate alla realizzazione da parte di privati di impianti sportivi e per il tempo libero, coperti e scoperti.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

a. Indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti, U.f. = $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.
- per gli impianti scoperti, U.f. = $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S.f.

b. Parcheggi = $1 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2$ di S.f.

c. sono consentite abitazioni adibite esclusivamente all'uso del direttore e del personale addetto alla custodia e portineria, per un massimo di Nr. 2 alloggi di complessivi m^2 260 di S.l.p.

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Articolo 34

Destinazioni d'uso Consentite nelle Zone Prevalentemente Residenziali

Sono destinate alla residenza ed a tutte quelle attività ad essa connesse.

In queste zone sono generalmente consentite le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto disposto da ogni singola zona omogenea:

A) Destinazioni d'uso principali

- 1 - Residenza e accessori alla residenza; pensionati, collegi, abitazioni collettive;
- 2 - Sedi di istituzioni ed enti pubblici e privati;
- 3- Sedi per attività politiche, sindacali, culturali, religiose, ludico-ricreative, per lo sport, sanitarie ed assistenziali;
- 4- Bar, Ristoranti, attrezzature alberghiere, locali ricreativi e di spettacolo, centri congressuali; attività commerciali al dettaglio (superficie di vendita fino a m² 150, così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 31 Marzo 1998, Nr. 114) e/o all'ingrosso (con superficie di vendita fino a m² 150 , così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 31 Marzo 1998, Nr. 114), commercio complementare (servizi per l'auto e/o per la casa); pubblici esercizi;
- 5- Uffici pubblici e privati, studi professionali; sportelli bancari ed agenzie assicurative; complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici; servizi ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e/o superiore;
- 6- Laboratori Artigianali di produzione con l'esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05 Settembre 1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- 7- Laboratori Artigianali di servizio con l'esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05 Settembre 1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri;
- 8- Depositi al diretto servizio delle attività artigianali di produzione, di servizio, commerciali e pubblici esercizi di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7, per materiali non incompatibili con la residenza;
- 9- Gli esercizi commerciali ed i pubblici esercizi dovranno attenersi alle previsioni rispettivamente del piano di cui al D.Lgs. 31 Marzo 1998, n. 114 (in tutto il territorio comunale potranno essere previsti solo gli esercizi di vicinato così come definiti

dall'Articolo 7) e del piano di cui alla Legge 14 Ottobre 1974, Nr. 524, come successivamente modificate ed integrate;

10-Spazi pubblici aperti, quali verde attrezzato, parchi urbani e territoriali, parcheggi a raso, piazze;

11-Spazi privati aperti, quali giardini, parchi, orti.

B) Destinazioni d'uso accessorie o compatibili

- locali accessori alle destinazioni sopra elencate;
- parcheggi, box e garage privati e/o di uso pubblico;
- depositi di prodotti agricoli ad esclusione di sostanze nocive, tossiche o molto tossiche (fitofarmaci ex I° e II° classe), con esclusione delle attività ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 relativo alle classificazioni delle industrie insalubri;
- attrezzature tecnologiche ed impianti per i servizi tecnici urbani. Sono fatte salve le disposizioni vigenti relative alle fasce di rispetto delle zone per attrezzature tecnologiche.

Articolo 35

Zone B1

Zone Residenziali Esistenti di Recupero e Completamento

1. Oggetto della Zona

Si tratta di Zone omogenee B, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

In queste zone, edificate in tempi non recenti, con tipologia prevalentemente mono e bi-familiare, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, nonché della prevalente destinazione d'uso residenziale.

Prevalentemente si tratta di Edifici di impianto e connotazione storica, trasformati e modificati nel corso degli anni con interventi non sempre adeguati, unitamente alle loro aree di pertinenza e lotti liberi interclusi.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Ristrutturazione edilizia; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; nuova costruzione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario.

2.2 Modalità di Intervento Attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire e/o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, Nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Indici e parametri

I.f. =	1,00 m ³ / m ² di S.f.;
I.p. =	20% della Superficie fondiaria S.f.
R.c.=	0,40 m ² / m ² di S.f.
H =	7,50 ml.

Parcheggi Privati = 10 m² / 100 m³ di Volume

Nelle Zone B1, negli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice I.f., è consentita la traslazione verticale dei solai, compreso quello di copertura, e nella misura strettamente necessaria a:

- a) Conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e agibili.

4. Disposizioni Particolari

Qualsiasi intervento di grado superiore a Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria comporta l'obbligo di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, quali tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati, balconi, ballatoi, scale esterne.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare Piani di Recupero (P.R.), con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'Articolo 27 della Legge 5 Agosto 1978, Nr. 457.

Nel caso di interventi con Piano Urbanistico Attuativo (PUA), qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a standard previste dall'Articolo 22 della Legge Regionale 15 Aprile 1975, Nr. 51, dovute per l'incremento della volumetria o della Slp residenziale realizzata, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, è consentita la monetizzazione delle suddette aree, ad esclusione della quota minima, se pari ad almeno 100 mq, da destinarsi a parcheggi pubblici e da individuarsi all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 300 metri dall'area dell'intervento.

Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore alla metà della Slp complessiva realizzata.

Almeno il 50% della quota residua di aree per standard, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico. Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree, non monetizzabile, se pari ad almeno 100 mq, da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito con distanza non superiore ai 300 m dall'area stessa.

5. Prescrizioni tipo-morfologiche generali

I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.

Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.

6. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche

Negli interventi di recupero sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il Piano Regolatore Generale individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, e spazi pubblici in genere, ed elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- d) nel caso di demolizione e ricostruzione e negli interventi di nuova costruzione e ampliamento, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
 - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
 - obbligo di allineamento lungo strada.

Negli interventi di recupero sulle aree scoperte il Piano regolatore generale individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere all'incremento della dotazione arborea;
- c) nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Per le aree scoperte destinate a essere pavimentate in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido), come rilevato in sede di progetto, ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- d) nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

7. Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, Nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni è subordinato alla presentazione di un progetto contenente i seguenti elaborati:

- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni;
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni ed interni.

E' inoltre richiesta la predisposizione di un preventivo Progetto Planivolumetrico, con lo scopo di rappresentare graficamente i volumi realizzabili in rapporto all'assetto territoriale esistente.

In questi casi, ai sensi dell'Articolo 9 della Legge Regionale Nr. 60-61 del 5 Dicembre 1967, il rilascio dei Permessi di Costruire e/o D.I.A., è subordinato, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei concessionari di un atto da trascriversi a loro cura e spese, per la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

Sono consentite le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso con Permesso di Costruire; qualora il patrimonio edilizio esistente da ristrutturare con cambio di destinazione d'uso eccede l'indice di zona, la concessione edilizia deve essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo relativo al reperimento o alla monetizzazione delle aree standard aggiuntive per la nuova capacità insediativa residenziale eccedente l'indice di zona

8. Prescrizioni sui materiali

In tutti gli interventi (con eccezione di quelli di manutenzione ordinaria), è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, possibilmente di recupero;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o in montorfano o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo;
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno e del tipo a persiana, con coloritura a smalto e finitura opaca;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno pieno;
- per le vetrine dei negozi: l'uso di telai in legno, in metallo da verniciare con finitura opaca, con esclusione dell'alluminio anodizzato;
- per i canali di gronda ed i pluviali esterni: l'uso del rame;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità chiare che riprendano quelle preesistenti, se documentabili;
- per le cornici ed i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli ed è vietato l'uso di insegne a bandiera luminose.

9. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonabile e ciclabile
- piazze

Servizi pubblici

- parcheggi pubblici a raso
- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 114/98

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cielo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- commercio all'ingrosso

Servizi Pubblici

- parchi territoriali
- attrezzature socio-assistenziali e sanitarie
- impianti sportivi all'aperto

Attrezzature Tecnologiche

- impianti di depurazione
- cimiteri

Articolo 36
Zone B2
Zone Residenziali Esistenti e di Completamento

1. Oggetto della Zona

Si tratta di Zone omogenee B, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

In queste zone, edificate in tempi relativamente recenti, con tipologia prevalentemente mono e bi-familiare, si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, nonché della prevalente destinazione d'uso residenziale.

Prevalentemente si tratta di Edifici privi di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o costruiti prevalentemente in epoca recente, loro aree di pertinenza e lotti liberi interclusi.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Ristrutturazione edilizia; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; nuova costruzione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario.

2.2 Modalità di Intervento Attuative

Intervento diretto con Permesso di Costruire e/o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, Nr. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Indici e parametri

I.f. = 0,60 m³ / m² di S.f.;
I.p. = 20% della Superficie fondiaria S.f.
R.c.= 0,40 m² / m² di S.f.
H = 7,50 ml.

Parcheggi Privati = 10 m² / 100 m³ di Volume

Nelle Zone B, negli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice I.f., è consentita la traslazione verticale dei solai, compreso quello di copertura, e nella misura strettamente necessaria a:

- a) Conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e agibili.

4. Disposizioni Particolari

Sono consentite le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso con Permesso di Costruire. Quando il patrimonio edilizio esistente da ristrutturare con cambio di destinazione d'uso eccede l'indice di zona, la concessione edilizia deve essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo relativo al reperimento o alla monetizzazione delle aree standard aggiuntive per la nuova capacità insediativa residenziale eccedente l'indice di zona

5.1. Modalità di intervento

Le previsioni di zona si attuano mediante rilascio di Permesso di Costruire o D.I.A..

6. Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali specifiche

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione e ampliamento, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico edilizio, e, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al precedente comma 3.; inoltre, nei casi specifici, dovranno essere rispettati l'allineamento lungo strada, la continuità dei fronti, l'altezza e la linea di gronda degli edifici circostanti.

7. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonabile e ciclabile
- piazze

Servizi pubblici

- parcheggi pubblici a raso
- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili
- esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 114/98

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cielo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- commercio all'ingrosso

Servizi Pubblici

- parchi territoriali
- attrezzature socio-assistenziali e sanitarie
- impianti sportivi all'aperto

Attrezzature Tecnologiche

- impianti di depurazione
- cimiteri

Articolo 37
Zone C - Zone Residenziali di Espansione
Assoggettate a Piano Attuativo

1. Oggetto della Zona

Si tratta di Zone omogenee C, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone esistenti, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili in quanto tutti i servizi canalizzati sono presenti. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le Opere di Urbanizzazione Primaria e gli Standard Urbanistici ad essi necessari. Le caratteristiche dei luoghi, unitamente al tessuto urbanistico circostante, ammettono la realizzazione di edifici a media densità, con tipologia mono e bifamiliare.

2. Modalità di intervento

Le previsioni di zona si attuano:

- a) per le aree individuate nelle Tavole di Azzonamento con Prescrizione Urbanistica: Perimetro Obbligatorio dei Piani Attuativi, mediante Piano di Lottizzazione Convenzionato;

3. Indici e Parametri - riferiti alle zone ricadenti nel precedente punto a) -

- I.t. = $1,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ di S.t.
- H = 7,50 m.
- D.s. = Distanza dalle strade esterne allo strumento Urbanistico Attuativo:
Lungo la fascia di rispetto stradale
Ovvero m. 5,00
- D.f. = Distanza dagli edifici esterni allo strumento Urbanistico Attuativo:
m. 10,00
- D.c. = Distanza dai confini esterni allo strumento Urbanistico Attuativo:
Metà dell'edificio più alto con un minimo di m. 5,00 oppure a confine
- SPp = m^2 1 ogni m^3 10 di costruzione
- SVp = Superficie minima pari a 1/10 della S.f., con un albero ogni m^2 40 di SVp.

L'Indice di edificabilità fondiaria I.f., il rapporto di Copertura R.c., nonché le distanze interne D.s., D.c. e D.f., saranno fissati dallo strumento Urbanistico Esecutivo.

4. Norme Particolari Generali

Qualora siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.L. Convenzionato, ma non si sia proceduto alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. nei termini previsti dalla Convenzione per i lotti edificabili, si potrà richiedere il Permesso

di Costruire o D.I.A. nel rispetto degli indici e dei parametri fissati dal P.L. convenzionato, previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali - standards urbanistici, nelle quantità previste all'interno del comparto nelle tavole di Azzonamento; qualora ciò non sia previsto, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà assicurare la dotazione minima nella quantità fissata dall'Articolo 22, numero 1), lettera d) aree per parcheggi di uso pubblico - della Legge Regionale 51/1975; le restanti aree potranno essere monetizzate.

I parcheggi di uso pubblico saranno realizzati a livello stradale e piantumati con alberi a foglia caduca in ragione di un albero ogni due posti auto.

5. Caratteristiche tipologiche degli edifici

Sono consigliati edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera con aggregazione massima di cinque alloggi, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di quattro alloggi per piano e con un massimo di due piani fuori terra.

6. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonabile e ciclabile
- piazze

Servizi pubblici

- parcheggi pubblici a raso
- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili
- esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 114/98

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cielo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- commercio all'ingrosso

Servizi Pubblici

- parchi territoriali
- attrezzature socio-assistenziali e sanitarie
- impianti sportivi all'aperto

Attrezzature Tecnologiche

- impianti di depurazione
- cimiteri

ZONE DEGLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA

Articolo 38

Destinazioni d'Uso Consentite nelle Zone Prevalentemente Artigianali - Industriali

Si tratta di zone omogenee D, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

Esse sono relative ad edifici ed attrezzature per attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti e per attività di commercio legate alle attività produttive.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, fatto salvo quanto disposto nelle singole zone omogenee:

- a) impianti artigianali, industriali;
- b) depositi e magazzini;
- c) servizi tecnici e amministrativi degli impianti nella misura del 25 % della S.l.p. degli impianti di cui alla lettera a) e dei depositi e magazzini di cui alla lettera b);
- d) commercio al dettaglio e/o all'ingrosso (in tutto il territorio comunale potranno essere previsti solo gli esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7) nella misura massima del 25 % della S.l.p. degli impianti di cui alla lettera a) e dei depositi e magazzini di cui alla lettera b);
- e) abitazioni adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia, nelle seguenti misure:
 - 1 abitazione con S.l.p. max di m² 150 per ciascun impianto con S.l.p. fino a m² 1.000;
 - 2 abitazioni con S.l.p. max complessiva di m² 350 per ciascun impianto con S.l.p. superiore a m² 1.000;
- f) depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, nella misura massima del 50 % della S.l.p. di cui ai precedenti punti a) e b); è prescritta la sistemazione di una fascia piantumata ad un filare di alberi ad alto fusto, continua lungo tutti i confini delle aree sopraccitate;

Le attività produttive consentite nella zona:

- non devono essere moleste nè inquinanti;
- non devono essere comprese nell'elenco di cui al D.M. 05 Settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri;

- non devono essere causa di inconvenienti o disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe.

Il Sindaco può concedere eventuale deroga a quanto previsto nel precedente comma, previo parere dell'A.S.L. e/o di altri Enti competenti ed in seguito alla presentazione di progetto di idoneo impianto o tecnologia atti all'abbattimento di cause di pericolo, disturbo o molestia; tale deroga può essere revocata in qualsiasi momento, durante le normali condizioni di esercizio della struttura produttiva, in carenza od in caso di malfunzionamento dell'impianto o tecnologia sopra citata.

Articolo 39

Zone Artigianali Esistenti e di Completamento

1. Oggetto della Zona

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle industrie artigianali esistenti che hanno necessità di ampliamento.

Riguarda infatti impianti artigianali esistenti, depositi e magazzini, servizi tecnici, amministrativi e commerciali degli impianti, residenze del titolare.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

E' consentita la modificazione d'uso da impianto artigianale ad impianto commerciale al minuto e/o all'ingrosso che comunque non potrà superare il 20 % della S.L.P. totale.

2.2 Modalità di intervento attuative

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

U.f. = $0.80\text{m}^2/\text{m}^2\text{diSf}$

R.c. = 50%

H = 12,00 per gli edifici

H = 20,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

D.s. = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00

D.f. = H con un minimo di m. 10,00

SPp = $5,00\text{ m}^2$ ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni 40 m² di SVp

4. Norme Transitorie

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di m² 100 di S.l.p..

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum " tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

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

5. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile
- attrezzature e sedi per la viabilità
- piazze

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione
- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cielo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- commercio all'ingrosso
- esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 114/98

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Servizi Pubblici

- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Articolo 40

Zone Industriali Esistenti e di Completamento

1. Oggetto della Zona

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

Essa è relativa alle zone già parzialmente utilizzate dalle industrie artigianali esistenti che hanno necessità di ampliamento.

Riguarda infatti impianti artigianali esistenti, depositi e magazzini, servizi tecnici, amministrativi e commerciali degli impianti, residenze del titolare.

2. Modalità di Intervento

2.1 Modalità di intervento costruttive

Nuove costruzioni; ampliamento; demolizione con ricostruzione; demolizione; ristrutturazione; ordinaria e straordinaria manutenzione; consolidamento statico; adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

E' consentita la modificazione d'uso da impianto artigianale ad impianto commerciale al minuto e/o all'ingrosso che comunque non potrà superare il 20 % della S.L.P. totale.

2.2 Modalità di intervento attuative

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto per concessione semplice o per autorizzazione comunale o D.I.A..

3. Indici e Parametri

U.f. = $0.80\text{m}^2/\text{m}^2$ di S.f.

R.c. = 50%

H = 12,00 per gli edifici

H = 20,00 per torri di lavorazione, serbatoi ecc.

D.s. = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00

D.f. = H con un minimo di m. 10,00

SPp = $5,00\text{ m}^2$ ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento

SVp = superficie minima pari a $1/4$ della Sf, con un albero ogni 40 m^2 di SVp

4. Norme Transitorie

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto agli indici ed ai parametri, sono consentiti, " una tantum ", interventi di ampliamento volumetrico conseguenti ad un aumento massimo di $\text{m}^2 100$ di S.l.p..

Per gli interventi di ampliamento che, in base all'applicazione degli indici ed ai parametri di zona, risultino inferiori a quanto stabilito dal precedente comma, e' consentito aumentare " una tantum " tale ampliamento fino al raggiungimento del limite predetto.

Gli ampliamenti " una tantum " sono subordinati alla sottoscrizione di un vincolo in atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari riportante la relativa superficie oggetto di ampliamento.

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

5. Destinazioni d'uso

Sono considerate principali e compatibili le seguenti destinazioni:

Mobilità:

- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile
- attrezzature e sedi per la viabilità
- piazze

Stazioni di Servizio e distributori di carburanti

- isole di distribuzione dei carburanti
- colonnine per l'erogazione

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- apparecchiature per il self-service
- servizi all'automezzo ed all'utente
- attività commerciali integrative con superficie massima di m² 150 di S.U.

Industria ed Artigianato

- artigianato produttivo ed industria, magazzini
- depositi a cilo aperto
- attività di rottamazione

Commercio e terziario direzionale

- uffici e studi professionali
- commercio all'ingrosso
- esercizi di vicinato così come definiti dall'Articolo 7 del D.Lgs. 114/98
- attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressi
- attività culturali, scolastiche, sociali, assistenziali e simili

Accessori

- ripostigli, centrali termiche, locali contatori, volumi tecnici
- pensiline, terrazze, porticati esterni, gazebo, pergolati, ricoveri animali
- cortili, orti e giardini, recinzioni, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive
- autorimesse per le autovetture e simili

Sono considerate non ammesse le seguenti destinazioni:

Residenza:

- abitazioni
- pensionati, collegi, abitazioni collettive

Agricoltura

- abitazioni agricole
- impianti ed attrezzature per la produzione agricola, rimesse
- allevamenti aziendali
- colture aziendali in serra
- agriturismo

Servizi Pubblici

- qualsiasi tipo di servizio pubblico

Articolo 41

Zone Commerciali Esistenti e di Completamento

Si tratta di zona omogenea D, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444.

Essa è riferita ad una situazione posta in via Montagna, nella quale si ammette la destinazione commerciale per la vendita di prodotti inerenti l'agricoltura.

1. Strumenti di attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto

2. Destinazioni ammesse

Le destinazioni e funzioni ammesse nella zona sono esclusivamente le seguenti:

- a) attività commerciali per lo stoccaggio e la vendita di prodotti per l'agricoltura, con esclusione dei supermercati alimentari
- b) attività pubbliche o di interesse pubblico
- c) servizi pubblici e attrezzature private di interesse comune per lo svolgimento di attività politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, ricreative, religiose
- d) attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche ecc.
- e) autorimesse pubbliche e private di uso pubblico per autovetture e simili
- f) uffici amministrativi connessi alle attività produttive
- g) abitazioni

Nei singoli lotti di intervento devono essere rispettate le seguenti limitazioni rispetto alla superficie lorda di pavimento:

Categoria g) abitazioni = massimo 1 alloggio per complessivo m^2 150 di SLP per ogni unità. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

3. Indici e Parametri

U.f. = $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$

R.c. = $0,50\text{m}^2/\text{m}^2$

H = ml 9,50

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

Df = minimo di m 5,00

SPp = $1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di costruzione

SVp = superficie minima pari a $1/4$ della Sf, con un albero ogni 40 m^2 di SVp

Sono escluse le attività che presentino lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza o comprese nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri.

Articolo 42

Zone E1 – Zone Agricole Normali

1. Oggetto della Zona

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444, destinate alla generica attività agricola.

Terreni extraurbani e relativi edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, terreni coltivati o incolti.

In questa zona sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previste dalla Legge Regionale 7 Giugno 1980, Nr. 93 - Norme in materia di edificazione nelle zone agricole.

In questa zona il piano si attua mediante concessione singola e si applicano le disposizioni che seguono.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

A tali fini è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

In questa zona, per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:

a) Altezza massima dei fabbricati: m. 7,50;

Nel caso di interventi ubicati in diretto rapporto visuale con edifici di interesse storico-ambientale può essere prescritta un'altezza inferiore a quella massima o modificazioni planivolumetriche per l'adeguamento ambientale della nuova edificazione.

b) Altezza minima dei piani: m. 2,70;

c) Box al servizio degli edifici destinati ad abitazione già esistenti a copertura dei posti macchina prescritti: 10 mq. / 100 mc.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-sanitario e tecnologico di ristrutturazione, di restauro alle abitazioni e agli edifici esistenti alla data di adozione del piano, anche se hanno diverse destinazioni da quelle ammesse nella zona; sono altresì consentiti "una tantum" interventi di ampliamento nel rispetto delle seguenti misure:

a) Edifici residenziali: 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., o ampliamento volumetrico conseguente ad un aumento di superficie lorda di pavimento di mq 50.

b) Edifici a destinazione produttiva: 10% della S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di mq. 100.

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare i soli indici: altezza, Ds, Dc, Df.

I locali per ricovero attrezzi agricoli ubicati in zona agricola ed isolati dal contesto degli edifici dell'azienda agricola dovranno avere le seguenti caratteristiche: superficie coperta minima mq 5 massima mq 12; altezza massima in gronda m 2,00; altezza massima al colmo m 3,00; tetto a falde con pendenza di circa 50% (27°-30°); struttura in legno o in muratura; paramento delle pareti perimetrali in legno, in mattoni o in intonaco; copertura in tegole laterizie piane o curve; dimensioni connesse e proporzionali agli attrezzi da ricoverare.

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno alle norme del presente regolamento ed a quelle previste nelle leggi particolari relative ed e conformi alle disposizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 25 Luglio 1989, Nr. 4/45266 e la distanza minima dalle Zone Residenziali e assimilabili, artigianali ed Industriali, Commerciali e Alberghiere = 200 ml., con l'esclusione degli allevamenti a carattere familiare.

Articolo 43

Zone E2 – Zone Agricole di Rispetto dei Centri Abitati

1. Oggetto della Zona

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444, destinate alla generica attività agricola.

Terreni extraurbani e relativi edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, terreni coltivati o incolti.

In queste zone sono obiettivi prioritari:

1. La valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. La tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
3. Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
4. Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

2. Destinazioni d'uso in caso di intervento

- a. Limitazioni relative al suolo: è richiesto il mantenimento dei viali alberati, filari e gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.
- b. Limitazioni relative agli edifici: sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione delle conduzioni dei fondi agricoli e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le abitazioni dei proprietari non coltivatori limitatamente alla S.l.p. esistente alla data di adozione del P.R.G., nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito previsti.
- c. Opere di scolo delle acque.

3. Modalità di intervento attuative

Intervento diretto per concessione semplice o D.I.A. presentate unicamente:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- a. dall'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 Aprile 1974, Nr. 18, per tutti gli interventi di cui al precedente punto 2., lettera b., del presente articolo, a titolo gratuito ai sensi dell'Articolo 9, lettera a), della Legge 28 Gennaio 1987, Nr. 10.
- b. dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive, delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione e' tuttavia subordinata:

1. alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola , da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
2. all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
3. limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b. del presente punto, anche alla presentazione, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia o presentazione di D.I.A., di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura, Foreste e Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto, e' fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

4. Indici e Parametri

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei salariati agricoli:

I.f. = 0,06 mc./1 mq. di S.f. su terreni a coltura orticola o frutticola specializzata

I.f. = 0,01 mc./mq. di S.f. per un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato pascolo permanente

I.f. = 0,03 mc/mq. di S.f. sugli altri terreni agricoli

- b. Per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

R.c. = 0,10 mq./mq. di S.f., con un massimo di 0,40 mq./mq. di S.f. per le sole serre

Al fine del computo e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Su tutte le aree computate ai fini edificatori e' istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Contestualmente all'atto di concessione, viene rilasciata una attestazione relativa alle aree su cui deve essere istituito il vincolo di " non edificazione ".

- c. H max per le nuove costruzioni = 8,00 ml. ad eccezione dei silos e degli essicatoio per cui l'altezza massima non potrà comunque superare 12,00 ml.
- d. Distanza minima dalle Zone Residenziali e assimilabili, Artigianali ed Industriali, Commerciali e Alberghiere = 200 ml., limitatamente agli allevamenti di animali, con l'esclusione degli allevamenti a carattere familiare
- e. gli edifici dovranno essere dotati a cura del concessionario di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed in particolare di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi
- f. corrispettivo della concessione per i soli interventi di cui al precedente punto 3., lettera b., come definiti dai provvedimenti regionali e comunali
- g. non e' subordinata ne' a concessione ne' ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture
- h. Le aziende zootecniche dovranno richiedere al Sindaco l'autorizzazione, o la revisione della precedente, allo spandimento dei reflui zootecnici a norma della Legge Regionale 15 Dicembre 1993, Nr. 37 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 44
Zone Agricole dei Nuclei Rurali

Si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444, destinate alla generica attività agricola.

Tale zona comprende alcune aree immediatamente adiacenti al centro edificato, facenti parte di aziende agricole, su cui insistono edifici a destinazione agricola che si intende confermare come tali.

Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla Legge Regionale 7 Giugno 1980, Nr. 93, con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante semplice concessione (intervento edilizio diretto).

2. Destinazioni ammesse

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, con particolari limiti dovuti alle caratteristiche della zona che è parte di nucleo abitato. In questa zona valgono alcune limitazioni anche per quanto riguarda lo svolgimento delle attività agricole.

In particolare non vi sono consentite:

- l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave
- l'utilizzazione a discarica, anche controllata, di qualunque tipo e con qualunque gestione, sia pubblica che privata
- la realizzazione di fabbricati ed impianti industriali per l'allevamento di animali.

Sono ammessi allevamenti di animali con base alimentare autonoma non inferiore al 100% e nel numero massimo di capi definito dal punto b) delle "Prescrizioni speciali" del presente articolo.

3. Criteri e modalità per il rilascio del Permesso di Costruire

Nella zona di cui al presente articolo, il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato esclusivamente:

A) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 Aprile 1974, Nr. 18 per tutti gli interventi ammessi nella zona, a titolo gratuito ai sensi dell'Articolo 9, lettera a) della Legge 28 Gennaio 1977, Nr. 10

B) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;

Il titolo autorizzativo è tuttavia subordinato:

a) alla presentazione al Sindaco in atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

e) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione

competenze per territorio, che arresti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestamento e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica mansione nel provvedimento di concessione.

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

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non" edificazione di cui al precedente comma.

4. Indici e Parametri

Per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:

H = m 7,50

SPp = 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale

If = a) m³ 0.06 per m², su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata;
 b) m³ 0.01 per m² per un massimo di 500 m³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 c) m³ 0.03 per m² sugli altri terreni agricoli.

Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui ai paragrafi precedenti:

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale

Rc = 40% nel caso di serre

H = m 8,00 per i fabbricati

H = m 18,00 per serbatoi, silo, esemili.

SPp = 5 m² per ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento

Per tutti gli interventi:

Ds = m 10,00

Df = m 10,00

5. Prescrizioni Speciali

5.1. Coperture Stagionali

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

5.2. Allevamenti

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.

E' ammesso il seguente numero massimo di capi:

Allevamenti di suini:

numero di capi suini adulti equivalenti
= 4 (allevamento di suini per uso familiare)

Allevamenti di bovini, polli e zootecnia minore:

numero di capi bovini equivalenti
= 50

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 100% della base alimentare necessaria all'allevamento.

6. Distanze tra gli edifici destinati ad attività di allevamento e le aree esterne

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

distanza dai confini = ml 20,00

distanza delle abitazioni = ml 60,00, con esclusione delle abitazioni dell'azienda per le quali è richiesta una distanza minima di m 20

7. Edifici Residenziali Esistenti

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, anche se non sono di pertinenza agricola; sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento del 20% della superficie lorda di pavimento S.l.p. per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati e solo se le abitazioni sono al servizio di aziende agricole.

8. Edifici non Residenziali Esistenti

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella

misura del 20% della S.l.p. esistente. A tale possibilità di ampliamento è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di S.l.p. o aumenti inferiori a quello sopra indicato e solo se gli edifici sono al servizio di aziende agricole.

9. Composizione del Lotto di Pertinenza

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in zona agricola E1, E2 ed E3, a cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici di zona E1, compresi quelli su terreni di comune contermini.

10. Altre Precisazioni

Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Articolo 45

Zone E3 – Edifici Ricadenti in Zone Agricole non adibiti ad uso agricolo

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con le destinazioni di zona, come individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Azzonamento, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, limitatamente a quanto disciplinato nel comma successivo, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici di cui all'Articolo 9, primo comma, punto c), d), e), della Legge Nr. 10/77.

Gli ampliamenti di cui al precedente comma, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- a. edifici residenziali: 20 % del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mq. e, comunque, fino a raggiungere una superficie residenziale massima complessiva (esistente più ampliamento) di mq. 150 di s.l.p.
- b. edifici a destinazione produttiva: 10 % della S.L.P. esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 200 mq.
- c. H max: non superiore a quella esistente, aumentata per gli edifici residenziali fino ad ottenere i minimi di legge richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati

E' inoltre consentita la costruzione di spazi destinati al ricovero delle autovetture da realizzarsi in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml. 2,50 misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, e fino al raggiungimento delle seguenti quantità:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- edifici residenziali = 10 mq./100 mc. di volume
- edifici a destinazione produttiva = 10 mq. / 100 mq. di S.l.p.

ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACCOMUNALE

Articolo 46

Zona per Attrezzature Pubbliche di Carattere Generale Standard "F"

Si tratta di Zona per le «attrezzature pubbliche di interesse generale» (Standard "F") ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

Riguarda un'area di cava di argilla abbandonata da molti anni, che, grazie alla vegetazione spontanea che vi è cresciuta, alla presenza di laghetti ed alla sua conformazione complessiva, ha assunto, dal punto di vista naturalistico, un interesse particolare. L'obiettivo è quello del recupero con destinazione a "Parco Palustre di Interesse Sovraccomunale", seguendo il principio della salvaguardia e della tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, con possibilità di realizzazione di attrezzature di minima all'aperto ed al coperto per la vita collettiva e legate alla fruizione e la valorizzazione del parco stesso.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante Piano Particolareggiato esteso all'intero suo perimetro.

2. Contenuti del Piano Particolareggiato

Oltre ai normali contenuti, il Piano Particolareggiato dovrà:

a) rilevare:

tutti gli elementi naturalistici ed ambientali emergenti, nonché le caratteristiche idro-logiche, pedologiche, faunistiche e botaniche;

b) individuare:

- le aree nelle quali deve essere attuata la conservazione integrale dei caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici;
- le aree nelle quali siano ammessi interventi di trasformazione, con precisi limiti e criteri tesi ai fini naturalistici generali del Parco;
- le aree nelle quali risultino necessari interventi di restauro e recupero ambientale, con precisi limiti e criteri tesi ai fini naturalistici generali del Parco;
- le aree da confermare nell'esercizio dell'attività agricola;
- le aree da destinare all'uso pubblico per la realizzazione delle infrastrutture didattiche, di conforto e ricreative tese alla fruizione del parco

e) definire:

- le caratteristiche fisiche architettoniche, tipologiche, distributive e di finitura delle attrezzature realizzabili negli interventi pubblici;
- i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio della conduzione agricola dei fondi;

- il sistema della mobilità pedonale e veicolare di servizio e di soccorso.

3. Prescrizioni transitorie

In assenza di Piano Particolareggiato sono vietati:

- qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento di quelle esistenti;
- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole in atto, compresi prelievi, spostamenti di terra e livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operate dagli Enti istituzionalmente competenti;
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi e delle essenze arbustive;
- effettuare depositi di qualsiasi materiale se non di tipo agricolo, con esclusione dei fitofarmaci e di altri presidi sanitari.

4. Norme Particolari

In considerazione dell'avvio del Procedimento relativo alla elaborazione e redazione del Piano Paesistico di Dettaglio, di cui il Territorio del Comune di Verretto rientra completamente, essendo quest'area oggetto di specifico interesse paesaggistico e naturalistico, si relaziona che la Zona in oggetto sarà oggetto di studi specifici e progetti di dettaglio che verranno coordinati, concordati e valutati congiuntamente con l'Amministrazione Provinciale. Quanto emergerà dal lavoro di cui sopra, costituirà il suddetto Piano Paesistico di Dettaglio che verrà opportunamente individuato ed evidenziato sia graficamente che normativamente: una volta adottato dall'Amministrazione Provinciale, verrà recepito dal Piano Regolatore Generale con un'apposita Variante.

Articolo 47

Zona per Attrezzature Private di Interesse Pubblico (Sportive)

Si tratta di zona riservata ad attrezzature private di interesse collettivo, per attività sportive, ricreative e parcheggio.

Riguarda anche questa un'area di cava di argilla abbandonata da molti anni. L'obiettivo è quello del suo recupero per utilizzazioni di tipo sportivo nel verde, seguendo il principio del miglioramento della qualità ambientale intesa in senso ecologico, naturalistico e paesistico, con destinazione ad attività all'aperto, come piste di ciclocross e per mountain bike, percorsi "vita", percorsi per passeggiate e gare equestri e simili, con possibilità di realizzazione di attrezzature di minima all'aperto ed al coperto per la vita collettiva e legate alla fruizione dei luoghi.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

2. Destinazioni ammesse

- a) viabilità interna
- b) verde attrezzato, attrezzature sportive;
- e) parcheggi ad uso pubblico

3. Indici Urbanistici ed Edilizi

Uf = 0,10mq/mq

Rc = 15%

H = m 8,00

Df= m 10,00

Ds= m 5,00

4. Prescrizioni Particolari

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti.

In ogni caso, le aree devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo è controllata dall'Amministrazione Comunale che subordinerà ogni autorizzazione alla stipula di una convenzione con la quale vengano determinati i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi e di gestione delle attrezzature, allo scopo di garantire la realizzazione di tutte le attrezzature di accesso e di servizio, siano esclusi gli usi impropri o la creazione di attrezzature per attività sportive troppo rumorose (go-kart, motocross, e simili) e sia garantita la dotazione degli spazi a verde e di parcheggio necessari.

5. Norme Particolari

In considerazione dell'avvio del Procedimento relativo alla elaborazione e redazione del Piano Paesistico di Dettaglio, di cui il Territorio del Comune di Verretto rientra completamente, essendo quest'area oggetto di specifico interesse paesaggistico e naturalistico, si relaziona che la Zona in oggetto sarà oggetto di studi specifici e progetti di dettaglio che verranno coordinati, concordati e valutati congiuntamente con l'Amministrazione Provinciale. Quanto emergerà dal lavoro di cui sopra, costituirà il suddetto Piano Paesistico di Dettaglio che verrà opportunamente individuato ed evidenziato sia graficamente che normativamente: una volta adottato dall'Amministrazione Provinciale, verrà recepito dal Piano Regolatore Generale con un'apposita Variante.

Articolo 48

Zona per Attrezzature Private di Interesse Pubblico (Collettive)

Si tratta di zone riservate alle attrezzature private di interesse collettivo già esistenti (gelateria e discoteca) e confermate dal presente Piano regolatore Generale, destinate ad attività ricettive, di ristorazione, sportive, ricreative e a parcheggio. Dette zone appartengono alla categoria delle zone destinate ad attività commerciali di completamento, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto.

2. Destinazioni Ammesse

- a) conferma degli edifici ricettivi esistenti, con possibilità di ampliamento e di integrazione con le necessarie dotazioni tecnologiche e le strutture di supporto;
- b) aree a verde attrezzato;
- e) parcheggi alberati ad uso pubblico.

3. Indici Urbanistici ed edilizi

If = 1,20 m³/m²

Rc = 30%

H = m 12.00

Df = m 10.00

Ds = m 5.00

4. Prescrizioni Particolari

Nelle zone in oggetto, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti.

Devono essere garantiti spazi di sosta di parcheggio pubblico o di uso pubblico, nella misura minima di un 100 m²/100m² di S.l.p..

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Ogni intervento di trasformazione urbanistica deve essere adeguato, quanto a materiali, finiture, impatto visivo, ecc., all'ambiente in cui si colloca. In ogni caso, le aree scoperte devono essere adeguatamente piantumate, mediante la collocazione di essenze vegetali tipiche dei luoghi.

Articolo 49

Zona della Discarica di Rifiuti Speciali

Si tratta di zona già utilizzata come discarica controllata di rifiuti speciali, a gestione privata e convenzionata con il Comune.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le procedure, le modalità e prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

2. Destinazioni Ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- a) attività di generica coltivazione dei fondi;
- b) attività di discarica e di smaltimento dei rifiuti speciali già autorizzata, comprese le necessarie dotazioni tecnologiche e le strutture di supporto, quali uffici amministrativi connessi alle attività;
- c) viabilità di accesso e di uscita, parcheggio, ecc.;
- d) abitazioni, nel limite di un alloggio per complessivi m² 150 di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

3. Indici Urbanistici ed Edilizi

Uf = 0,30 m²/m²

Rc = 20%

H = m 10,00

Df = m 10,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

4. Prescrizioni Speciali

Una volta esaurita l'attività di discarica controllata, le aree da questa interessate dovranno essere completamente bonificate ed attrezzate secondo quanto previsto dalle specifiche convenzioni già in vigore e successivamente cedute al Comune.

Articolo 50

Zona della Discarica di Rifiuti Solidi Urbani

Si tratta di zona già utilizzata come discarica controllata di rifiuti solidi urbani, gestita dal Consorzio intercomunale esistente.

1. Strumenti di Attuazione

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le procedure, le modalità e prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

2. Destinazioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

- a) attività di generica coltivazione dei fondi
- b) attività di discarica e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani già autorizzata, comprese le necessarie dotazioni tecnologiche e le strutture di supporto, quali uffici amministrativi connessi alle attività
- c) viabilità di accesso e di uscita, parcheggio, ecc.
- d) abitazioni, nel limite di un alloggio per complessivi m² 150 di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.

3. Indici Urbanistici ed Edilizi

Uf - = 0,30m²/m²

Rc = 20%

H = m10,00

Df = m 10,00

Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero a m 3,00

4. Prescrizioni Speciali

Una volta esaurita l'attività di discarica controllata, le aree da questa interessate dovranno essere completamente bonificate ed attrezzate secondo quanto previsto dalle specifiche convenzioni già in vigore e successivamente cedute al Comune.

PRESCRIZIONI EDILIZIE SPECIFICHE

Articolo 51

Disposizioni relative all'Esame Paesistico dei Progetti

Considerato che l'intero territorio comunale rientra in un ambito al quale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riconosce caratteri di complessità, sensibilità e vulnerabilità che necessitano di approfondimenti paesistici, tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, siano essi intesi come interventi di nuova edificazione che interventi di riconversione e ristrutturazione che prevedono modifiche agli assetti planivolumetrici esistenti e/o l'inserimento di nuovi impianti, sono soggetti all'esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i Piani Attuativi di cui al comma 9 dell'Articolo 7 della Legge Regionale 23 Giugno 1997, Nr. 23, ovvero devono essere obbligatoriamente preceduti dall'Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti con le modalità descritte nelle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, Parte IV - Esame Paesistico dei Progetti, Articolo 25 e seguenti.

Sono escluse dall'esame di impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il Progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con Deliberazione di Giunta Regionale del 8 Novembre 2002, Nr. 7/11045 (pubblicata sul 2° Supplemento

Straordinario al Nr. 47 del Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 21 Novembre 2002) che si intende qui integralmente trascritta e riportata.

L'Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti deve essere elaborato e redatto sull'apposita modulistica messa a disposizione dei Progettisti presso i competenti Uffici Comunali.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento sia a livello locale che sovrallocale.

Per tutti gli interventi nel territorio comunale alla documentazione di cui al precedente comma dovrà essere altresì allegata una rappresentazione che evidenzii in modo adeguato l'inquadramento del progetto e la sua integrazione con il contesto interessato, eventualmente anche mediante una simulazione fotocompositiva del progetto.

Ai fini del rilascio delle dovute e prescritte autorizzazioni (edilizie e paesistiche), si terrà conto altresì della relazione finale elaborata e redatta dagli esperti ambientali in seno alla Commissione Edilizia Comunale.

Sono fatte comunque salve tutte le modalità di metodo oltre a quelle competenti sia al Progettista che all'Amministrazione pubblica prescrizioni di cui alla suddetta Deliberazione di Giunta Regionale 8 Novembre 2002, Nr. 7/11045.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Articolo 52

Perimetro Obbligatorio dei Piani Attuativi

Individuato con apposito segno grafico, indica il perimetro obbligatorio delle aree da assoggettare ad un unico Strumento Urbanistico Preventivo di Attuazione.

Articolo 53

Perimetro Zone di Stralcio alla Scala 1:2000

Individuato con apposito segno grafico nelle Tavole alla scala 1:5.000, indica il perimetro delle aree per cui l'Azzonamento è stato sviluppato in scala 1:2.000.

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI

Articolo 54

Zone Sottoposte a Vincoli Particolari

Si tratta di aree specifiche individuate nelle Tavole di Azzonamento con apposita perimetrazione o segno grafico e, precisamente, si riferiscono a:

- 1) Fascia di Esondazione ed Erosione del Torrente Coppa;**
- 2) Perimetro Vincolo Articolo 1 - Lettera " C " - Legge 8 Agosto 1985, Nr. 431;**
- 3) Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267/1923;**
- 5) Vincolo Paesistico Articolo 146, comma 1 - Lettera c) del D.Lgs. 490/99;**
- 6) Zone di Interesse Archeologico - Areali di ritrovamento**

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Tali aree recepiscono le prescrizioni specifiche e la normativa di riferimento dettagliatamente riportata nelle Norme Geologiche, Geotecniche e Geoambientali di Attuazione dell'allegato Studio Geologico – Geotecnico, Norme queste che si intendono qui integralmente trascritte e riportate.

Per quanto riguarda le aree agricole ricadenti all'interno del Vincolo Paesistico di cui all'Articolo 146, comma 1 - Lettera c) del Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, Nr. 490, si relaziona che si tratta di zona omogenea E, ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968, Nr. 1444, destinate alla generica attività agricola, e rivestono funzione di Zone Agricole di Salvaguardia dei Corsi d'Acqua.

Si tratta di terreni extraurbani e relativi edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, terreni coltivati o incolti ricadenti all'interno di Zone sottoposte a Vincoli Particolari.

In queste zone sono obiettivi prioritari:

1. La valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi ma anche e soprattutto come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico dei corsi d'acqua, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Per le destinazioni d'uso in caso di intervento, le modalità di intervento attuative nonché gli indici ed i parametri si veda quanto riportato nel precedente Articolo 45.

Considerato che nel territorio Comunale di Verretto sono state individuate aree di ritrovamento archeologico che sono state opportunamente individuate con apposito segno grafico nelle Tavole di Azzonamento, aree queste meritevoli di attenzione, è necessario un preventivo e maggiore approfondimento con la competente Soprintendenza per i beni archeologici di Milano, prima di iniziare eventuali attività trasformative dello stato dei luoghi.

Articolo 55
Zone a Bosco

Si tratta di aree specifiche individuate nelle Tavole di Azzonamento con apposita perimetrazione o segno grafico e si riferiscono alle aree boscate soggette a Vincolo Paesistico di cui all'Articolo 146, comma 1 - Lettera g) del Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, Nr. 490.

In queste zone sono obiettivi prioritari:

1. La valorizzazione ed il recupero del patrimonio boschivo inteso come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema paesistico ed idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

ZONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Articolo 56

Aree di Consolidamento dei Caratteri Naturali

Appartengono agli Ambiti di Tutela individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia (P.T.C.P.) adottato in via definitiva, ai sensi dell'Articolo 3 comma 34 della Legge Regionale 15 Gennaio 2000, Nr. 1, con Deliberazione Consiliare Nr. 53/33382 del 7 Novembre 2003, così come modificato in ottemperanza al parere regionale ex Articolo 3, comma 35, della suddetta Legge regionale 1/2000 ed a seguito accoglimento delle osservazioni, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Nr. 53 - Serie Inserzioni, del 31 Dicembre 2003.

In tali ambiti, fermo restando quanto riportato nelle Tavole di Azzonamento, si recepiscono le prescrizioni e gli indirizzi previsti nell'Articolo 34 – Prescrizioni relative alle aree di elevata naturalità delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.T.C.P. le quali, oltre che si intendono qui integralmente trascritte e riportate, non risultano in contrasto con l'Azzonamento urbanistico ma, anzi, rappresentano un rafforzamento normativo per la salvaguardia del territorio naturale.

RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Articolo 57

Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Per quanto riguarda il Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Interventi sulla Rete Idrografica e sui Versanti, redatto ai sensi della Legge 18 Maggio 1989, Nr. 183 - Articolo 17, comma 6-ter dall'Autorità di Bacino del Fiume Po di Parma, ed Adottato con Deliberazione Nr. 18/2001 del 24 Maggio 2001 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai sensi dell'Articolo 4, comma 1, lettera c. Della Legge 183/8 (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Nr. 183 del 8 Agosto 2001), si precisa che le prescrizioni sono contenute e recepite nello Studio Geologico di cui al precedente Articolo 21 - Disposizioni Relative alla Componente Geologica del Territorio Comunale.

Il Piano Regolatore Generale individua, nelle Tavole di Azzonamento alla Scala 1:5.000 e 1:2.000, le Fasce Fluviali del P.A.I.: relativamente alle Norme di Attuazione del P.A.I. riguardanti dette Fasce Fluviali, con particolare riguardo agli Articoli 1 comma 6, 29, 30, 32, 38, 38bis, 39 e 41, si relaziona che si intendono qui integralmente riportate e trascritte

Si precisa comunque che le tutte le Norme di Attuazione del P.A.I. si intendono qui integralmente riportate e trascritte.

Articolo 58
Piano Territoriale Paesistico Regionale
Piano del Paesaggio Lombardo

Il presente Piano Regolatore Generale, nel rispettare quanto prescritto nel Progetto di Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Regione Lombardia, recepisce la normativa e le disposizioni in esso contenute che si intendono qui trascritte integralmente.

Articolo 59
Piano Territoriale di Coordinamento
della Provincia di Pavia

Il presente Piano Regolatore Generale, nel rispettare quanto prescritto nel Progetto di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato in via definitiva, ai sensi dell'Articolo 3 comma 34 della Legge Regionale 15 Gennaio 2000, Nr. 1, con Deliberazione Consiliare Nr. 53/33382 del 7 Novembre 2003, così come modificato in ottemperanza al parere regionale ex Articolo 3, comma 35, della suddetta Legge Regionale 5 Gennaio 2000, Nr. 1 ed a seguito accoglimento delle osservazioni, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Nr. 53 - Serie Inserzioni, del 31 Dicembre 2003, recepisce la normativa e le disposizioni in esso contenute che si intendono qui trascritte integralmente trascritte e riportate.

Nello specifico rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si relaziona che Norme più specifiche rispetto le Zone individuate nelle apposite Carte Tematiche quali elementi della Variante in Oggetto, verranno recepite dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Verretto a seguito di una ulteriore Variante Parziale che dovrà essere elaborata e redatta a seguito dell'esecuzione di studi specialistici e mirati per la definizione e la redazione del Piano Paesistico di Dettaglio, il cui iter tecnico e burocratico è appena iniziato con il coinvolgimento dei Comuni interessati.

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 60
Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da realizzare o da trasformare, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, idrogeologici, inoltre dovranno prevedere lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 13 Luglio 1966, Nr. 615 e della Legge 10 Maggio 1976, Nr. 319 e successive modificazioni, oltre che di tutte le successive normative di carattere statale o regionale, in materia di inquinamento.

Articolo 61
Immobili condonati

Gli edifici o le parti di edificio per i quali siano state rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge. 47/1985 sono considerati come

esistenti dalla data in cui è stato certificato l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Articolo 62

Deroghe

In forza a quanto disposto dall'Articolo 41 quater della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, il rilascio di concessioni in deroga alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale viene previsto solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Ai fini del rilascio delle concessioni in deroga, di cui al precedente comma, trovano applicazione le procedure di cui all'Articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955, Nr. 1357 ed in generale di tutte le disposizioni statali e regionali vigenti.

Articolo 63

Recupero dei sottotetti

Nell'ambito del territorio comunale è prevista la possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo, secondo le prescrizioni e modalità di cui alla Legge Regionale 15 Luglio 1996, Nr. 15 e successive modificazioni, integrazioni e specificazioni.