



Comune di Casei Gerola
Provincia di Pavia

DOCUMENTO di PIANO NORMATIVA GENERALE e NTA Documento di Piano

ai sensi della L.R. 12/2005

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 13/09/2018

Rettifica di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18/12/2018

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.del

Pubblicato sul BURL n. ... del

Gennaio 2019

Sindaco: Prof. Ezio Stella

Segretario generale: Dott. Daniele Bellomo

Responsabile del procedimento: Arch. Paola Montagna

Progettista: Ing. Claudia Lucotti

Collaborazione: Arch. Gian Franco Dazzan

SOMMARIO

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>TITOLO I. INQUADRAMENTO GENERALE DEL PGT</u> | 4 |
| CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| PGT 1. CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO | 4 |
| PGT 2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI | 4 |
| PGT 3. DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | 6 |
| 3.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. | 7 |
| 3.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. | 7 |
| 3.3. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA..... | 7 |
| 3.4. CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE | 8 |
| PGT 4. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE | 8 |
| 4.1. Distanze minime tra fabbricati (Df)..... | 8 |
| 4.2. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)..... | 9 |
| 4.3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)..... | 9 |
| 4.4. Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi..... | 9 |
| PGT 5. DESTINAZIONE D'USO | 10 |
| PGT 6. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO | 10 |
| PGT 7. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI | 12 |
| PGT 8. CAVE E TORBIERE | 12 |
| 8.1. Norme generali | 12 |
| 8.2. Destinazioni insediabili..... | 12 |
| PGT 9. AREE AGRICOLE STRATEGICHE NEL DDP | 13 |
| PGT 10. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI | 13 |
| PGT 11. VINCOLI E TUTELE | 14 |
| PGT 12. BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO | 14 |
| CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO | 16 |
| PGT 13. STRUMENTI DI ATTUAZIONE | 16 |
| PGT 14. PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO | 16 |
| 14.1. Piani particolareggiati..... | 16 |
| 14.2. Piani di recupero..... | 16 |
| 14.3. Piani di Recupero di iniziativa pubblica. | 17 |
| 14.4. Piani di Recupero di iniziativa privata. | 17 |
| 14.5. Attuazione dei Piani di Recupero. | 17 |
| PGT 15. PIANI DI LOTTIZZAZIONE | 17 |
| PGT 16. DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI | 18 |
| PGT 17. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO | 19 |
| PGT 18. MODALITÀ DI INTERVENTO | 19 |
| 18.1. INTERVENTI DI RECUPERO..... | 19 |
| 18.2. INTERVENTI DI EDIFICAZIONE | 20 |
| 18.3. INTERVENTI DI RECUPERO URBANISTICO | 20 |
| 18.4. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE..... | 21 |
| CAPO III - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA | 22 |
| PGT 19. PEREQUAZIONE | 22 |
| 19.1. Perequazione nei comparti..... | 22 |
| 19.2. Perequazione fra comparti diversi..... | 22 |
| 19.3. Perequazione "puntuale" | 22 |
| PGT 20. COMPENSAZIONE | 23 |
| PGT 21. INCENTIVAZIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DI STANDARD DI QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA. .. | 23 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| PGT 22. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE..... | 24 |
| CAPO IV - DISPOSIZIONI VARIE..... | 25 |
| PGT 23. AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI..... | 25 |
| PGT 24. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI..... | 25 |
| PGT 25. NORME PARTICOLARI PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE..... | 25 |
| PGT 26. COSTRUZIONI PREESISTENTI..... | 26 |
| PGT 27. DECADENZA DL NORME IN CONTRASTO..... | 26 |
| PGT 28. POTERI DI DEROGA..... | 27 |
| PGT 29. ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI..... | 27 |
| <u>TITOLO II ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</u> | <u>28</u> |
| DDP1. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL DOCUMENTO DI PIANO..... | 28 |
| DDP2. CONTENUTI E FINALITÀ..... | 28 |
| DDP3. ATTI COSTITUTIVI DEL DDP..... | 29 |
| DDP4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE..... | 29 |
| DDP5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 30 |
| DDP6. INTERVENTI AMMESSI..... | 30 |
| DDP7. FUNZIONI AMMESSE/NON AMMESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 31 |
| DDP8. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP..... | 32 |
| DDP9. PIANI DI COORDINAMENTO..... | 32 |
| DDP10. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI..... | 32 |
| ALLEGATO AL DOCUMENTO DI PIANO - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 33 |

TITOLO I. INQUADRAMENTO GENERALE DEL PGT

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PGT 1. CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO

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

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

PGT 2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

Per parametri urbanistici si intendono le definizioni delle grandezze urbanistiche di distanza, superficie, volume, ecc. e per indici urbanistici si intendono le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano Generale.

Essi sono

| Codice | Definizione | Unità di misura | Descrizione |
|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| St | superficie territoriale | (ha). | E' definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiarie destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento edificabile. |
| Sf | superficie fondiaria | (m ²). | E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Ut | indice utilizzazione territoriale | di (m ² /m ²). | Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m ² di superficie territoriale St |
| Uf | indice utilizzazione fondiaria | di (m ² /m ²). | Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (ottenuta dalla somma della SLP di tutti i piani e dalla proiezione orizzontale dei vani scala), costruibile per ogni m ² di superficie fondiaria Sf. |
| It | indice fabbricabilità territoriale | di (m ³ /ha) | Definisce il volume massimo edificabile per ogni ettaro di superficie territoriale St. |
| If | indice fabbricabilità fondiario | di (m ³ /m ²) | Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf. |

| | | | |
|------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SLP | superficie lorda complessiva di pavimento | (m ²) | <p>È la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.</p> <p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone</i> b) <i>la superficie degli aggetti chiusi</i> c) <i>la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna e/o di aerilluminazione prescritti per l'abitabilità</i> <p>Esclude:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) <i>i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile, adibiti a vano scala, ascensore, ecc.</i> e) <i>gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,50;</i> f) <i>gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:</i> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>siano sottostanti al primo piano abitabile;</i> b. <i>siano in corpo autonomo completamente interrato;</i> c. <i>siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme e con altezza netta interna non superiore a m 2,50 (elevata a m 4,50 nelle zone produttive) ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale (vedi definizione del successivo parametro "H"), non superiore a m 3,00.</i> |
| V | volume edifici | degli (m ³) | Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto. |
| H | altezza edifici | degli (m) | E' l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino alla quota più alta fra l'intradosso del canale di gronda e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio. La quota zero convenzionale corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). La presente prescrizione ammette la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero. |
| Sc | superficie coperta | (m ²) | E' data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e quella parte degli sporti e degli aggetti aperti sporgente più di cm 120 dal filo esterno del muro perimetrale. |
| Rc | rapporto copertura | di (m ² /m ²) | E' dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf. |

| | | | |
|------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Df | distanza fra i fabbricati | (m) | E' la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti. |
| Dc | distanza dal confine | (m) | E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1.20. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto. |
| Ds | distanza dal ciglio della strada | (m) | E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano Regolatore Generale. |
| SPp | superficie parcheggio privato | a (m ²) | Definisce superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona. |
| SVp | superficie verde privato | a (m ²) | Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona. |
| IVc | Indice Volumetria edilizia composta | di (mc/mq) | Esprime il volume edificabile (mc/mq) ottenibile coinvolgendo le aree di pertinenza diretta e indiretta |
| IVm | Indice Volumetria massima | di (mc/mq) | Esprime il volume edificabile massimo concentrabile su un singolo lotto (Sf) anche mediante trasferimenti volumetrici da aree di pertinenza indiretta. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo. Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo. |

PGT 3. DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per tutti gli interventi di *nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente*, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo o la presentazione della Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA) è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o comunque quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti o qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro l'ultimazione degli interventi medesimi.

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomputo totale o parziale del

contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla LR12/2005– Art.45.

3.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi - aree ed opere - che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Ai sensi della L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44 comma 3, le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a. *strade*
- b. *spazi di sosta o di parcheggio*
- c. *fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*
- d. *cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni*
- e. *pubblica illuminazione*
- f. *spazi di verde attrezzato*

3.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche - che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla via civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri. Ai sensi dell'art. 44 comma 4 si individuano:

- 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*

3.3. 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:

Nei casi del "permesso di costruire" 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 28.1.1977, n. 10. Quando il concessionario realizza tutte o parte delle opere, gli oneri di urbanizzazione vengono ridotti dell'ammontare del costo delle opere realizzate direttamente dai proprietari.

Nel caso di interventi derivanti da “**pianificazione attuativa**” il concorso degli operatori agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si realizza secondo le seguenti modalità:

- a) *Gli oneri di urbanizzazione **primaria** si assolvono con:*
 - i) *la cessione diretta delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere, nella misura necessaria per la razionale organizzazione del piano attuativo*
 - ii) *l'esecuzione diretta delle relative opere secondo progetti approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso o, alternativamente, quando l'Amministrazione Comunale lo rite-*

nesse opportuno, con la corresponsione di un contributo non inferiore al costo effettivo delle opere stesse;

- b) Gli oneri di urbanizzazione **secondaria** si assolvono con:
- i) la cessione diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi e comunque riferita alle seguenti quantità minime e fatta salva, quando ammessa, la facoltà di monetizzazione di parte o di tutte le aree:

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| insediamenti residenziali: | m ² 26,50 ogni 100 m ³ | di volume di progetto; |
| insediamenti produttivi | m ² 20 ogni 100 m ² | di St; |
| insediamenti terziari | m ² 100 ogni m ² 100 | di superficie lorda di pavimento SLP in progetto |

- ii) 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. 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.

Per quanto non espressamente citato nel presente art. si applicano le disposizioni degli [art. 44, 45 e 46 della LR 1/2005 e s.m.i.](#)

3.4. CESSIONE DI AREE - MONETIZZAZIONE

Nel caso di attuativo intervento subordinato a pianificazione attuativa 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 riferite ai rispettivi ambiti di intervento 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 specifiche riferite al piano attuativo indicano la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge ottenuta con i valori parametrici riportati al primo comma del presente articolo, 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 costo di acquisizione di altre aree.

PGT 4. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE

4.1. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI (DF)

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

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato non soggette a piano urbanistico esecutivo ed escluso il Nucleo Antico, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima di m 10.

In tutte le altre zone, non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la

distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 10.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza lorda, misurata al colmo della copertura, non superiore a m 3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

4.2. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ (DC)

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

Nelle zone di completamento non soggette a piano urbanistico esecutivo, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta dai confini di proprietà del lotto la distanza minima di m 5,00.

In tutte le altre zone, non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte (H) e comunque mai inferiori a m 5,00.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. I minimi possono inoltre essere ridotti, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza lorda, misurata al colmo della copertura, non superiore a m 3,00.

4.3. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DALLE STRADE (DS)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sopralzo e ampliamento in aderenza di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente. Nel caso di allineamento già in atto, la distanza minima può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

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

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella dei fabbricati più alti, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.L. 30.4.92, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni che si intendono prevalenti sulla presente norma

4.4. DISTANZE PER FABBRICATI INCLUSI IN PIANI ESECUTIVI

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

PGT 5. DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani attuativi sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta di concessione ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dallo strumento urbanistico. La verifica di cui al comma precedente, relativamente alla destinazione prevista, verrà effettuata sia in sede di rilascio del Permesso di Costruire o presentazione di SCIA, sia all'atto dell'autorizzazione di agibilità. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto della normativa del PGT, dietro corresponsione del contributo ove previsto dalla vigente legislazione.

PGT 6. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

Ai sensi del Decreto Sblocca Italia (come convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164) viene modificata la disciplina del mutamento di destinazione d'uso introducendo il nuovo [art.23-ter del Testo Unico dell'Edilizia \(D.P.R. 380/2001\)](#). Si individuano solo 6 categorie funzionali che corrispondono a:

1. *residenziale;*
2. *commerciale;*
3. *produttiva e direzionale;*
4. *turistico-ricettiva;*
5. *rurale.*
6. *attività di interesse generale*

| | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI | Abitazioni |
| 2. ATTIVITÀ COMMERCIALI | commercio al dettaglio - commercio all'ingrosso - attività para-commerciali (come agenzie di assicurazione e bancarie) * Le attività commerciali sono ammesse in conformità a quanto dettato dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 50416 del 28.3.94. |
| 3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE / DIREZIONALI | laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili) -officine artigiane di servizio (quali gommista, idraulico, riparazione veicoli, restauro mobili e simili) non rumorose né inquinanti autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autovetture e simili - autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private per autoveicoli commerciali (autobus, autocarri, caravan e simili) attività industriali - attività artigianali stoccaggio e ricovero dei materiali - fabbricati per attività di commercio all'ingrosso -fabbricati per l'esposizione e la vendita di |

| | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>merci ingombranti (mobili, autoveicoli, ecc.) -logistica</p> <p>uffici amministrativi connessi alle attività produttive -studi professionali e uffici privati in genere -uffici direzionali e commerciali</p> |
| 4. ATTIVITÀ PER TURISTICO/RICETTIVA | <p>alberghi, pensioni, motel - collegi, case di riposo, case-albergo</p> <p>bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde - sale per divertimenti</p> |
| 5. ATTIVITÀ AGRICOLE | <p>residenza agricola</p> <p>fabbricati ed impianti per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici</p> <p>fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi</p> <p>fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali</p> |
| 6. ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE | <p>uffici pubblici o d'interesse pubblico</p> <p>servizi pubblici e attrezzature private d'interesse comune (in aree a standard urbanistico) per lo svolgimento di attività politiche, sociali assistenziali, sanitarie, scolastiche, sportive, culturali, religiose</p> <p>attrezzature private d'interesse pubblico per lo svolgimento di attività sportive, culturali, ricreative, religiose, quali cinema, teatri, sale di conferenza e concerto, mostre, gallerie, cappelle votive, ecc.</p> <p>attrezzature tecnologiche di interesse generale non inquinanti e non moleste, quali cabine elettriche, idriche, centraline telefoniche, ecc.</p> |

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACCESSORI | cantine, ripostigli, volumi tecnici posti all'interno del fabbricato principale |
| pertinenze | <p>Recinzioni - sistemazione di cortili, marciapiedi, orti e giardini, serre ornamentali - pozzi e prese di irrigazione</p> <p>autorimesse per le vetture e simili -balconi, pensiline, terrazze e porticati aperti, gazebo e pergolati;</p> <p>piscine ed altre attrezzature sportive private poste al servizio di abitazioni.</p> |

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici sopra descritti e strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

PGT 7. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le superfici fondiarie Sf, individuate dagli elaborati del PGT e già utilizzate per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.

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 PGT vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico debitamente riportato, su apposito registro, presso l'ufficio tecnico comunale.

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala non inferiore a 1:2.000, che viene aggiornato, a cura dello stesso ufficio, per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta contenente, con specifica campitura, i confini dell'area asservita ed il profilo planimetrico del nuovo edificio nella scala di mappa.

In caso di varianti in corso d'opera che abbiano modificato il profilo planimetrico dell'edificio, dovrà essere presentata, contemporaneamente alla domanda del certificato di agibilità, la tavola aggiornata riportante l'edificio effettivamente realizzato.

PGT 8. CAVE E TORBIERE

8.1. NORME GENERALI

L'apertura di cave e torbiere e comunemente la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 08-08-1998, n. 14 ed è ammessa solo negli ambiti individuati dal Piano Cave della Provincia di Pavia in vigore. BURL serie ordinaria n. 18 del 02/05/2017 - DCR X/1942 del 11/04/2017 o intervenute varianti successive.

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

Le cave in esercizio e il loro successivo recupero sono disciplinati e vincolati all'approvazione dei Progetti di cui agli artt. 8 e 9 delle NTA d-el Piano Cave, dalle autorizzazioni rilasciate e dalle relative convenzioni, stipulate con gli Enti interessati.

8.2. DESTINAZIONI INSEDIABILI

Con la finalità di recupero funzionale di insediamenti dismessi e ricompresi in ATE, limitatamente alle **Zone**

di Rispetto di cava, così individuate all'interno del perimetro di cava (Ambito ATE) dallo Strumento di settore provinciale, e qualora compatibili con le disposizioni del Piano d'Ambito approvato, è consentito lo svolgimento di attività a carattere ricreativo/sportivo all'aperto, purché:

- a. *Sia verificata la compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata*
- b. *Sia verificata la compatibilità con le destinazioni d'uso in atto / previste nello strumento di pianificazione comunale,*
- c. *I progetti siano preventivamente inseriti e approvati con "Progetti" di cui agli artt. 8 e 9 delle NTA del Vigente Piano Cave Provinciale, e oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale.*

I Titoli autorizzativi necessari all'attuazione degli interventi saranno rilasciati nel rispetto delle altre vigenti disposizioni di legge.

PGT 9. AREE AGRICOLE STRATEGICHE NEL DdP

Ai sensi dell'art. III-3 delle NTA del PTCP sono individuate nel PGT le aree agricole, con un'articolazione in sub-ambiti più dettagliata rispetto agli ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP come individuati nella tavola 6, in modo da tenere conto delle specificità locali in merito a territorio e sistema agricolo, esigenze di tutela e valorizzazione paesaggistica e naturalistica, e interazione tra aree rurali e urbanizzate.

Nella Tavola DdP 2 del Documento di Piano "Carta di sensibilità paesaggistica" vengono evidenziate, attraverso apposita tabella delle corrispondenze, le relazioni intercorrenti tra aree agricole individuate dal PGT e ambiti agricoli di interesse strategico individuati nei PTCP, ai sensi dell'Art. III – 3 comma 3 delle NTA del PTCP.

Per le norme di dettaglio si rimanda agli artt. 13-18 del PdR.

PGT 10. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 9, lettera f) della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita né nel rapporto di copertura. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti di cui all'articolo 4 punto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; le cabine possono inoltre essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11.12.1933 n. 1775 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legislazione regionale in materia.

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione 380-220-130 KV, non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Le fasce di rispetto sono le seguenti:

- *linea 380/220 KV = m 20 per parte dall'asse linea*
- *linea 130 KV = m 15 per parte dall'asse linea*

PGT 11. VINCOLI E TUTELE

In comune di Casei Gerola esistono aree, situazioni ed immobili soggetti a vincolo, per i quali le disposizioni e le individuazioni derivanti dalle rispettive leggi istitutive si accompagnano e, ove in contrasto, *prevalgono sulle disposizioni del PGT*.

Indicativamente sono i seguenti:

Vincolo paesistico ex lege 431/85 : Esiste nel territorio di Casei Gerola solo il vincolo riferito all' [art. 142 comma 1 c\) della Dlgs 42/2004](#) (ex vincolo Galasso), relativo alle sponde dei laghi e dei corsi d'acqua e precisamente al torrente Curone e il fiume PO.

I corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore sono i seguenti:- roggia Botticella - fosso Calvenza - fosso Calvenzolo - roggia della strada bassa In tutti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore è stata assegnata una fascia di rispetto inedificabile di 10 metri per parte.

Ai sensi dell'art 10 del D.lgs 42/2004 sono soggetti a tutela tutti gli edifici che rivestono un interesse storico-artistico-architettonico.

Nel Comune di Casei Gerola risultano già sottoposti a provvedimento di tutela ai sensi dell'[art. 13 Dlgs 42/2004](#) i seguenti immobili:

- ✓ *Casa antistante la Chiesa parrocchiale – via Mazzini – via Risorgimento*
- ✓ *Castello dei Beccaria*
- ✓ *Santuario della Madonna delle Grazie di S. Agostino*
- ✓ *Chiesa di San Giovanni Battista*
- ✓ *Edificio già sede del Municipio – pzza Meardi- via Mazzini – via Goito*
- ✓ *Mura Medioevali*
- ✓ *il Palazzo Belgioioso all'incrocio tra via Oberdan e via Cesare Battisti ed il manufatto cilindrico a lato del cancello carraio del palazzo*

Sono, invece, sottoposti a tutela ai sensi dell'[art 10 del d.lgs 42/2004](#) i seguenti immobili:

- *la Chiesa di San Guglielmo*
- *la Chiesa di San Sebastiano tra via Cesare Battisti e la via Oberdan*
- *il Palazzo comunale*
- *il Palazzo Meardi sede del centro di cura per anziani*
- *il Palazzo ottocentesco sulla riva destra del Torrente Curone, sede della Scuola materna.*

Nel presente strumento urbanistico sono altresì riportate le [invarianti di cui alla TAV. 4 a/c del vigente PTCP](#) che, in caso di contrasto od omissione, prevale sullo strumento comunale.

PGT 12. BOSCHI E ZONE ALBERATE E TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO

L'utilizzazione e il taglio dei boschi sono disciplinati alla [legge regionale 5.12.2008, n. 31](#) e successive modificazioni e integrazioni. Chiunque intenda effettuare il taglio dei boschi dovrà farne preventiva denuncia all'ispettorato dipartimentale delle foreste.

In aggiunta alle disposizioni vigenti, allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo in tutto il territorio comunale, valgono le seguenti disposizioni:

- *qualsiasi abbattimento di alberi di alto fusto è consentito, previa specifica preventiva autorizzazione del Sindaco, solo nei casi di pericolo, igiene o di grave ostacolo alla realizzazione di interventi*

edilizi di nuova costruzione o di ampliamento e comunque è subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purché ad alto fusto ed in diversa posizione, purché su proprietà dell'interessato e se il fatto risulta tecnicamente possibile;

- *la disciplina di cui al precedente punto a) vale per qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso che di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri, pubblici e privati;*
- *qualsiasi richiesta di Permesso di Costruire o SCIA ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione nonché l'impegno ad una adeguata ripiantumazione nei termini e nei modi di cui al precedente punto a.*

sono soggetti a particolare tutela i filari alberati esistenti ed è prescritta la realizzazione dei filari espressamente indicati con apposita simbologia nelle tavole di azzonamento del P.G.T..

CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

PGT 13. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il Documento di Piano (DdP), che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- b) il Piano dei Servizi (PdS), sempre modificabile e senza termini di validità
- c) il Piano delle Regole (PdR), le cui indicazioni contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del tessuto consolidato.

Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite *i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale (LR 12/2005, art. 12, comma 1)*., o tramite altri atti di programmazione negoziata (permessi di costruire convenzionati). Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede relative a ciascun ambito.

Per i piani attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, la disciplina è dettata dal Piano delle Regole e delle sue norme tecniche di attuazione.

All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'[articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001](#), non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso D.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'[articolo 46](#) ed è approvata dalla giunta comunale.

L'attuazione territorio per aree ricomprese nel tessuto consolidato avviene anche mediante:

- ✓ **Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):** di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. della legge 5.8.1978 n 457
- ✓ **Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.):** di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- ✓ **Permesso di Costruire ed altri interventi diretti:** nelle aree e nei casi previsti dal P.G.T e dalle sue norme di attuazione.

PGT 14. PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI RECUPERO

14.1. PIANI PARTICOLAREGGIATI

Essi hanno lo scopo di predisporre e guidare in modo organico l'assetto e lo sviluppo territoriale degli ambiti interessati. Detti piani, da attuare obbligatoriamente nelle zone graficamente indicate negli elaboratori grafici del P.G.T., potranno prevedere la conservazione, il risanamento conservativo o la ristrutturazione di interi comparti o di porzioni degli stessi nel rispetto delle specifiche previsioni di zona. I Piani Particolareggiati di esecuzione si attueranno con le modalità di cui agli articoli 13, 14, 15, 16 e 17 della legge 17.8.1942 n. 1150 così come successivamente notificata ed integrata.

14.2. PIANI DI RECUPERO

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti. Per essi valgono le seguenti indicazioni:

- a) **individuazione delle zone di Recupero.** Il presente P.G.T. individua, ai sensi dell'articolo 27,

comma 2 della legge 5.8.1978 n. 457, anche in funzione di favorire interventi volti all'adeguamento energetico degli edifici esistenti, gli ambiti ricompresi all'interno del tessuto edilizio consolidato quale "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente". Il Consiglio Comunale può, con successive specifiche deliberazioni, ed ai sensi della medesima disposizione di legge, individuare altre zone di recupero.

b) individuazione dei perimetri dei Piani di Recupero. Il Comune, con la deliberazione prevista dall'articolo 27, comma 3 della legge 5.8.1978 n. 457:

- delimita, nell'ambito delle zone di recupero, con apposito perimetro, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;
- prescrive quali di questi piani siano di iniziativa privata e quali di iniziativa pubblica.

Nel perimetro dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica possono essere inseriti anche spazi compresi nei P.E.E.P. e nei P.P.

14.3. PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA.

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al Comune o agli Istituti gestori delle case popolari.
- gli immobili e le unità immobiliari per le quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

14.4. PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono proposti dai privati in conformità alle disposizioni dell'articolo 27 e 30 della [legge 457/78](#).

14.5. ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO.

Ai Piani di Recupero si applicano le modalità e le disposizioni previste per i Piani di Lottizzazione dalle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale. Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della legge 5.8.1978, n. 457.

PGT 15. 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 17.8.1942, n. 1150. Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150 e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali. La domanda di lottizzazione deve essere di regola corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia del P.G.T. 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 P.G.T.;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito da:
- c) tabella delle prescrizioni stabilite per l'ambito che individua il Piano di Lottizzazione;
- d) tabella dei servizi pubblici destinati dal P.G.T. alla zona considerata.
- e) mappa catastale in scala 1:2000, corredata degli elenchi catastali della proprietà comprese nel progetto di lottizzazione;
- f) planimetria orientata, almeno in scala 1:500 del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:
 1. rilievo piano-altimetrico quotato del terreno in scala 1:500 Lottizzazione 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;
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, nella quale 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
11. proposta di convenzione che preveda 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.

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 Casei Gerola, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'articolo 28 undicesimo e dodicesimo comma della legge 17.8.1942, n. 1150

PGT 16. DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno garantire la dotazione di aree per standard urbanistico, come definito dal Piano dei Servizi, comunque non inferiori ai seguenti parametri:

| | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESTINAZIONE RESIDENZIALE | standard non inferiore a m ² 18 per ogni 150 metri cubi di previsione, - di cui almeno m ² 3,00 da destinare a parcheggio |
| DESTINAZIONE ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE | standard non inferiore al 20% dell'intera superficie di intervento, - di cui almeno una congrua quantità rapportata al tipo di attività da insediare, da destinare a parcheggio |
| DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE O TERZIARIA | standard non inferiore a 100 m ² ogni 100m ² di superficie lorda di pavimento in previsione, - di cui almeno la metà da destinare a parcheggio |

Qualora, nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime sopra descritte dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.

E' comunque consentita, qualora le norme specifiche di zona non lo vietino espressamente, la monetizzazione di tutta o parte dell'area a standard urbanistico.

Le norme di zona specifiche indicano la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere. La differenza tra questa superficie minima da cedere e la superficie minima di legge ottenuta con i valori parametrici riportati al primo comma del presente articolo, potrà essere monetizzata, fatta salva la facoltà di cessione gratuita di tutta l'area.

Conseguentemente, la quantità di aree a standard relativa ad ogni piano attuativo, deve essere ricavata dalla normativa riferibile al Piano Attuativo e non dalle indicazioni grafiche delle tavole di azionamento del P.G.T., che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

PGT 17. 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 autorizzazione da parte del Sindaco o secondo le altre modalità previste dalle norme di legge vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio Comunale. Esso è comunque subordinato alla esistenza dei requisiti di cui all'articolo 4 della legge 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare:

- a. *all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti;*
- b. *al rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.G.T. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;*
- c. *alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;*
- d. *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, ecc. 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:

- *interventi di manutenzione ordinaria MO;*
- *interventi di manutenzione straordinaria MS;*
- *interventi di demolizione senza ricostruzione DM.*

PGT 18. MODALITÀ DI INTERVENTO

Il presente articolo riporta le modalità di intervento sugli edifici. Gli interventi sono definiti ai sensi [dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.](#)

18.1. INTERVENTI DI RECUPERO

a. **Manutenzione Ordinaria (MO)**

b. **Manutenzione Straordinaria (MS)**

c. *Interventi di*

- i. **restauro, (RR)** riguarda edifici e strutture murarie vincolati o no dalla soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, 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 con la medesima destinazione d'uso. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché

compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della zona omogenea di appartenenza

ii. **risanamento conservativo, (RC)** riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia esterna 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; 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 restauro, RR

d. **ristrutturazione edilizia, RT:** riguarda edifici senza particolare buon 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È ammesso cambiamento di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di P.G.T., la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari ed è garantita la salvaguardia dei volumi esistenti. È 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 due 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 del PGT, del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente.

18.2. INTERVENTI DI EDIFICAZIONE

e. **Nuova costruzione, NC 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 del permesso di costruire. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i completamenti, **devono rispondere alle prescrizioni** e alle disposizioni del PGT indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

18.3. INTERVENTI DI RECUPERO URBANISTICO

f. **interventi** tesi alla riorganizzazione del territorio, sono così definiti:

i. **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

- ii. **demolizione con ricostruzione, DR** la demolizione con ricostruzione consiste nella ricostruzione successiva alla demolizione degli edifici e nella loro ricostruzione con le caratteristiche planovolumetriche espressamente indicate nelle tavole di azionamento ed è sempre riferita ad interventi soggetti a piano di recupero nell'ambito del centro storico.

18.4. 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 PGT, sono così definiti:

- g. **demolizione senza ricostruzione, DM** per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento degli edifici interessati senza la possibilità di alcun tipo di riedificazione in soprassuolo. Essa è sempre riferita ad interventi su edifici posti nell'ambito del nucleo antico. La presente modalità di intervento è obbligatoria se accompagnata da interventi sugli edifici principali di grado superiore alla manutenzione straordinaria ovvero nel caso di piani attuativi. La DM deve essere seguita da interventi di sistemazione completa dei luoghi ed in particolare del suolo interessato

CAPO III - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

PGT 19. PEREQUAZIONE

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

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

- *Perequazione circoscritta ai comparti*
- *Perequazione fra comparti diversi*

19.1. PEREQUAZIONE NEI COMPARTI

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

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

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

19.2. PEREQUAZIONE FRA COMPARTI DIVERSI

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

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

19.3. PEREQUAZIONE "PUNTUALE"

Nei casi non individuati ai precedenti paragrafi 18.1 e 18.2 è prevista la modalità di Perequazione "puntuale".

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

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

delle rispettive aree.

PGT 20. COMPENSAZIONE

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

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

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

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

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 120 gg. dalla definitiva

approvazione del PGT. Con lo stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivanti dalla compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alla programmazione delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

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

PGT 21. INCENTIVAZIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DI STANDARD DI QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA

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

- a) riqualificazione di parti dell'edificato consolidato (nuclei di antica formazione);
- b) interventi conservativi su immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, compresi quelli evidenziati nella tavola del Paesaggio e/o appartenenti a sistemi di particolare interesse ambientale;
- c) elevata qualità architettonica nella nuova edificazione;
- d) caratteristiche prestazionali del progetto:
 1. *promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico*
 2. *risparmio idrico*
 3. *invarianza idraulica [LR 4/2016](#), permeabilità delle superfici e tutela del suolo*
 4. *emissioni in atmosfera,*
 5. *impianti per le energie rinnovabili*
 6. *impianti per il trattamento dei rifiuti.*

All'interno dei nuclei di antica formazione, fermo restando il rispetto delle modalità d'intervento previste, e delle norme morfologiche di zona, sono previsti incentivi edificatori con incremento fino ad un massimo del

10% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche).

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

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

Non sono cumulabili gli incentivi fiscali con quelli volumetrici. I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 15% della volumetria esistente e/o consentita dal PdR.

PGT 22. UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DAI MECCANISMI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

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

Presso il Comune è istituito un Registro dei diritti edificatori sistematicamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto di trasferimento, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

CAPO IV - DISPOSIZIONI VARIE

PGT 23. AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

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

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

1. *Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano*
2. *Nuclei di antica formazione limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo". Per i restanti edifici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti con procedura di Piano di Recupero e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle coperture.*
3. *Zone agricole*

PGT 24. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

Il recupero dei vani e locali seminterrati si attua ai sensi della [Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7](#).

Sono esclusi dalla possibilità di recupero gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 4. (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria) della suddetta legge.

Il Comune con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), dispone l'esclusione di parti del territorio dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati.

Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

Il Comune sulla base di quanto definito nella componente geologica allegata al presente PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, nella delibera di cui al comma precedente individua specifici ambiti di esclusione in presenza di situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati e è tenuto ad aggiornare gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

La possibilità di recupero dei locali seminterrati è riservata agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 2., diversamente per gli immobili realizzati successivamente devono decorrere cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

PGT 25. NORME PARTICOLARI PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE

Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e la prima assistenza agli autoveicoli

Tali attrezzature sono consentite, in conformità al REGOLAMENTO REGIONE LOMBARDIA 13 MAGGIO 2002 N. 2 e successive modificazioni e integrazioni, concernente - Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (decreto del consiglio regionale 29 settembre 1999, n. VI/1309)

- *esternamente alle zone del tessuto urbano consolidato nei limiti delle fasce di rispetto stradale, a titolo precario e quando non in contrasto con i disposti del Codice della Strada e con le*

incompatibilità di cui alla DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONE LOMBARDIA 29 FEBBRAIO 2000 N. 6/48740 (B.U.R. 9-5-2000, n. 19, 1° s.s.) Approvazione direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

- *internamente alle zone del tessuto urbano consolidato nei soli ambiti produttivi o commerciali.*

Le attrezzature aventi accesso da strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro del centro edificato di cui all'articolo 18 della legge 22.10.1971, n. 865, devono avere accessi canalizzati.

Ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale.

I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive e nelle zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto all'esterno del perimetro del Centro Edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.1971

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

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

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

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

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

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

PGT 26. COSTRUZIONI PREESISTENTI

Per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PGT sono consentiti, fatte salve diverse specifiche e puntuali disposizioni, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dalla variante stessa, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario

PGT 27. DECADENZA DL NORME IN CONTRASTO

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia che risulti in contrasto con il PGT, espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del PGT

A datare dall'adozione del PGT da parte del consiglio comunale sino a quando essa non sia vigente con la pubblicazione sul BURL, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con la variante adottata, si applicano

le misure di salvaguardia previste dalle vigenti Leggi.

PGT 28. POTERI DI DEROGA

Sono ammesse deroghe allo strumento urbanistico vigenet ai sensi dell'**Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), e successive modificazioni..

PGT 29. ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Il P.G.T. assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, si applicano le seguenti norme:

- *"Codice dei beni culturali e del paesaggio", D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni*
- *"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 35 N.T.A. del P.T.P.R., contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" Regione Lombardia (parte IV NTA PP del PTR Lombardia, DGR 11045/2002, DGR 2727/2011*

Si considerano pertanto qui riportate integralmente le suddette disposizioni in materia paesistica.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Il comune potrà predisporre, con il Regolamento Edilizio, repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

DdP1. NATURA, EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

DdP2. CONTENUTI E FINALITÀ

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui all'Art.8 della L.R. 12/2005 ed in particolare:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, «ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti» ;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'art. 57, primo comma, lettera a).

Sulla base degli elementi di cui al primo comma, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, «ambientali ed energetiche» , della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale, in applicazione dell'art. 15, commi 1 e 2, lettera g);
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, «definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i» criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, storico-monumentale e paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'art. 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'art. 88, secondo comma;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree in cui il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito».

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

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

DdP3. ATTI COSTITUTIVI DEL DDP

Acquisita la documentazione a corredo del vigente strumento, sono atti costitutivi del Documento di Piano gli elaborati come modificati e aggiornati dalla presente Variante:

- Carta delle previsioni di piano scala 1:5000 (Tav. DdP 1.1 - DdP 1. – DdP 1.3)
- Carta del paesaggio scala 1:10.000 (Tav. DdP 2.1 e ddP 2.2)
- Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATI facenti parte integrante del DdP

- a. *Componente geologica, idrogeologica e sismica – aggiornamento 2018*
- b. *Classificazione acustica del territorio comunale – vigente approvato con Delibera C.C. n. 60/2005, pubblicata sul BURL n. 2 del 11/01/2006.*
- c. *Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) – vigente 2010*
- d. *PLIS “Le folaghe”- AGGIORNAMENTO 2018*
- e. *Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT - Rapporto Ambientale – vigente 2010*

DdP4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DDP E MONITORAGGIO DELLA SUA ATTUAZIONE

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

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

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

DdP5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nella tavola delle Previsioni di Piano si individuano gli ambiti di trasformazione urbanistica .

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

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

DdP6. INTERVENTI AMMESSI

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

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

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

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

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

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

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) funzioni residenziali: | $Sc \leq 1/4$ di Sf $Sd \geq 40\%$ di Sf A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf |
| b) funzioni produttive | $Sc \leq 50\%$ di Sf $Sd \geq 20\%$ di Sf A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf |
| c) funzioni commerciali/direzionali | $Sc \leq 40\%$ di Sf |

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Sd \geq 30% di Sf</p> <p>A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf</p> |
| d) funzioni turistico-ricettive | <p>Sc \leq 15% di Sf</p> <p>Sd \geq 60% di Sf</p> <p>A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf</p> |

DdP7. FUNZIONI AMMESSE/NON AMMESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme, negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP in linea indicativa si considerano non ammesse le funzioni indicate nella tabella sottostante.

Quanto alle tipologie commerciali e/o paracommerciali compatibili con le previsioni dei diversi ambiti, valgono le indicazioni indicate nelle schede degli ambiti e nelle norme di dettaglio del PdR.

| AMBITO | DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. <i>funzione residenziale</i> | <ul style="list-style-type: none"> - agricole - artigianale/industriale - Commercio all'ingrosso, Commercio di media e grande distribuzione - Attrezzature cimiteriali - Attrezzature e impianti tecnologici incompatibili con la residenza - Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della S_{lp} prevista. |
| b. <i>funzione produttiva</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Agricola - Terziaria/direzionale non connesse con la destinazione produttiva - Attrezzature per l'istruzione - Attrezzature di interesse comune non connesse con la destinazione produttiva - Attrezzature private di interesse pubblico non connesse con la destinazione produttiva - Commercio di media e grande distribuzione - abitazioni ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva, esclusivamente adibite a servizio del titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. |
| c. <i>funzione commerciale-terziaria</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Agricola - Artigianale/industriale - Attrezzature e impianti tecnologici non connesse con la destinazione commerciale-terziaria - Commercio di media e grande distribuzione - abitazioni ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivo m² 150 di superficie lorda di pavimento per ogni insediamento, esclusivamente adibite a servizio del titolare o di persona dipendente, addetta alla custodia |
| d. <i>funzione turistico-ricettiva</i> | <ul style="list-style-type: none"> - agricola - residenziale, ad eccezione dell'abitazione destinata al titolare e al |

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>personale</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>artigianale/industriale</i>- <i>Commercio all'ingrosso</i>- <i>Commercio di media e grande distribuzione</i>- <i>Attrezzature cimiteriali</i>- <i>Attrezzature e impianti tecnologici non connesse con la destinazione turistico-ricettiva</i> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

DdP8. STRUMENTI ATTUATIVI DEL DDP

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani attuativi di iniziativa privata o Permessi di costruire convenzionati (PdCC). Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a SCIA secondo le disposizioni di legge.

I piani attuativi potranno interessare l'intero Ambito di trasformazione o anche parti funzionali degli stessi, nel rispetto delle previsioni e dei criteri insediativi previsti nelle schede d'ambito e del piano di coordinamento di cui all'art. DdP 9.

DdP9. PIANI DI COORDINAMENTO

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il Comune potrà richiedere la predisposizione di uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, .

Piano di coordinamento costituisce lo studio unitario e deve definire per ogni sub-ambito:

- a) *i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;*
- b) *la viabilità di penetrazione ed interna*
- c) *le aree di concentrazione dell'edificato;*
- d) *le aree da cedere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;*
- e) *le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- f) *la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.*

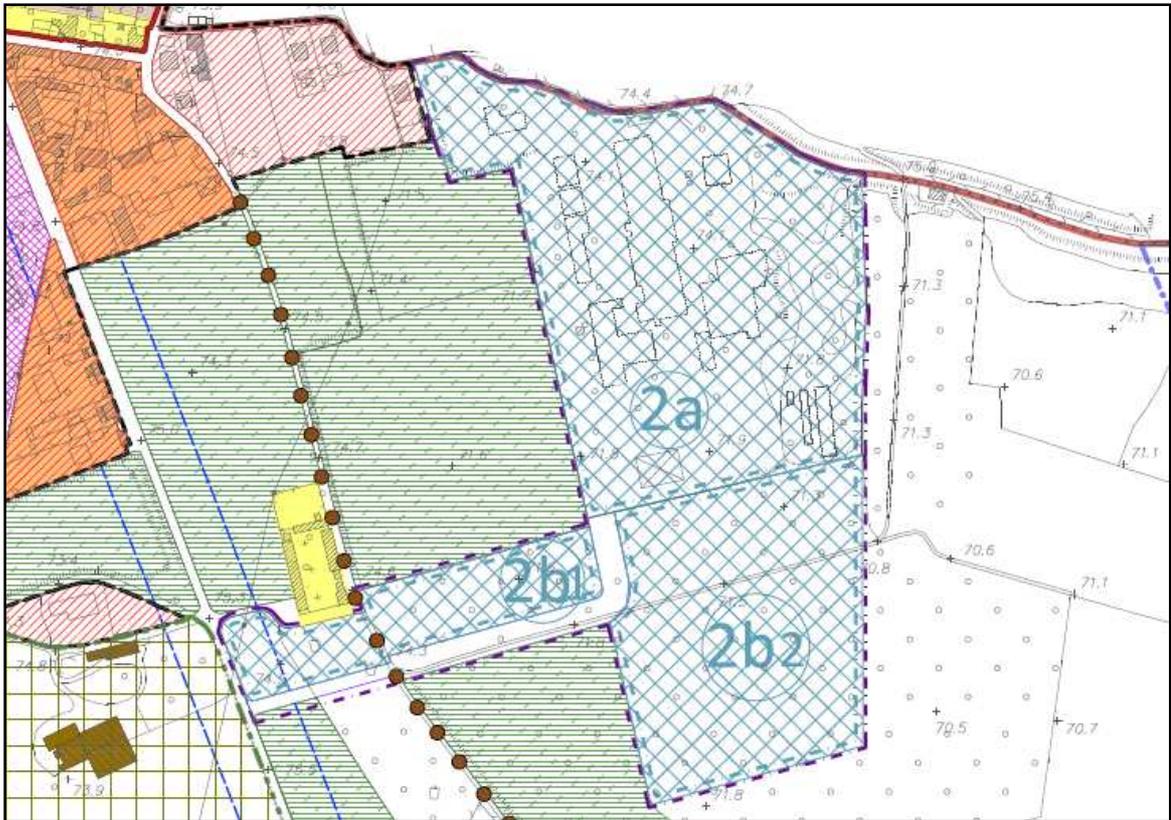
Lo studio unitario è approvato con la procedura del piano attuativo definita dall'art. 14 LR 12/05. Ove lo studio unitario abbia tutti i contenuti del Piano attuativo (comma 2 punti a), b), c), d), e), f)), l'attuazione nei sub-ambiti può avvenire tramite concessione convenzionata

DdP10. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

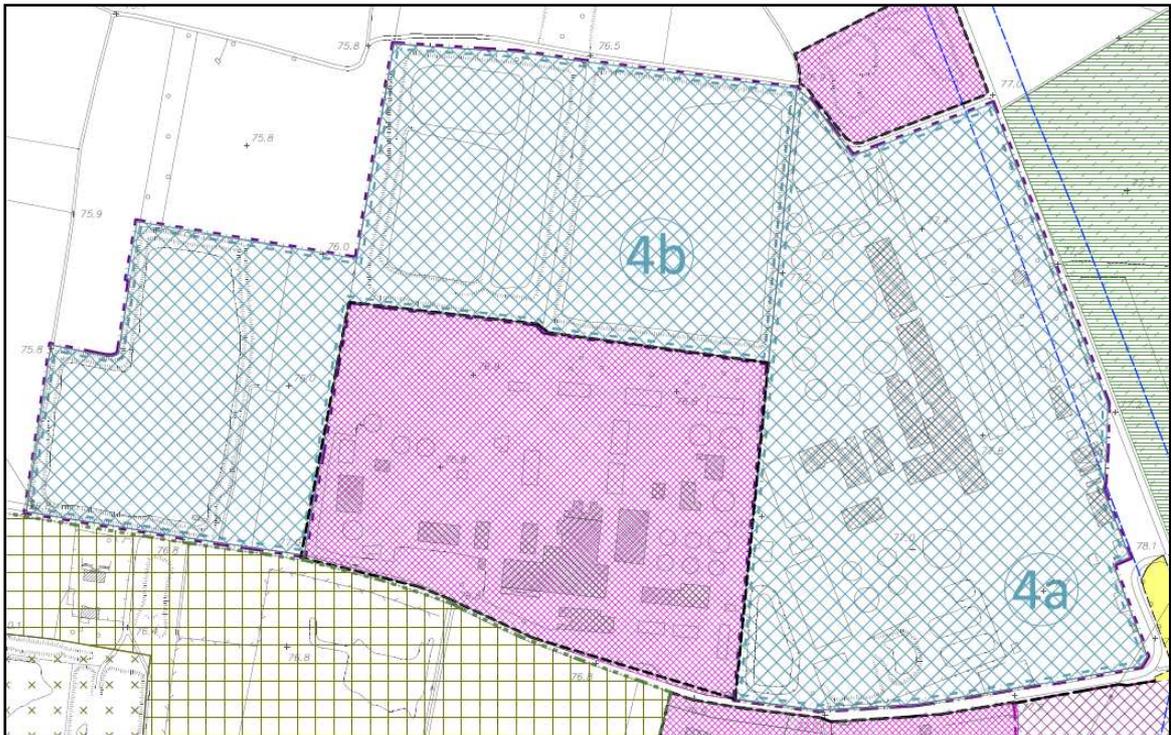
Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale, regionale e, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del PdS e del PdR.

ALLEGATO AL DOCUMENTO DI PIANO - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambiti AT 2a / 2b1 / 2b2



Ambito AT 4a / 4b



Ambito AT 7



Legenda

1- AREE DI TRASFORMAZIONE NORMATE DAL DdP



comparto n ...



comparto con obbligo di piano di coordinamento

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP2/A

Destinazione prevalente PRODUTTIVA/DIREZIONALE

PARAMETRI DIMENSIONALI

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Superficie territoriale | 67360 m ² |
| Indice di edificabilità territoriale - UT | 0,60 m ² / m ² |
| Edificabilità prevista - SLP | 40416 m ² |
| Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito | 10% max |
| Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica Art. PGT 21 comma 1, lett c) e d) | 5% max |

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici) | 14 m |
| Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di <u>coordinamento</u> preordinato (viabilità) art. DdP 9 - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato | PL - PdCC |
| Soggetto attuativo | privato |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso | Attuazione subordinata all'esistenza della strada di accesso (viabilità di progetto del PGT) La realizzazione degli accessi alle proprietà, deve essere conforme alle prescrizioni provinciali , per quanto di competenza. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Indirizzi da recepire nei PUA - qualità progettuale - mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.) | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| | |
|-----------------------------------------|----|
| Meccanismi perequativi e/o compensativi | si |
|-----------------------------------------|----|

| | |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| Note: | Trattasi di area dismessa da recuperarsi a scopi produttivi |
|-------|-------------------------------------------------------------|

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP2/B1 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazione prevalente PRODUTTIVA/DIREZIONALE | |
| PARAMETRI DIMENSIONALI | |
| Superficie territoriale | 14157 m ² |
| Indice di edificabilità territoriale - UT Mq/mq | 0,30 m ² / m ² |
| Edificabilità prevista - SLP | 4247 m ² |
| Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito | 10% max |
| Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica Art. PGT 21 comma 1, lett c) e d) | 5% max |
| CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE | |
| Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici) | 14m |
| Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di coordinamento preordinato (viabilità) art. DdP 9 - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato | PL - PdCC |
| Soggetto attuativo | privato |
| Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso | Attuazione subordinata all'esistenza della strada di accesso (viabilità di progetto del PGT) La realizzazione degli accessi alle proprietà, deve essere conforme alle prescrizioni provinciali , per quanto di competenza. |
| Indirizzi da recepire nei PUA - qualità progettuale - mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.) | |
| Meccanismi perequativi e/o compensativi | si |
| Note: | Trattasi di un'area, che comprende anche una porzione di una ex cava, che integra e completa la previsione dell'ATP2/A essendo funzionale alla realizzazione del sistema infrastrutturale e viabilistico. Solo la porzione esterna alla zona di rispetto cimiteriale potrà essere edificata. |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP2/B2**Destinazione prevalente PRODUTTIVA/DIREZIONALE**

PARAMETRI DIMENSIONALI

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale | 37230 m ² |
| Indice di edificabilità territoriale - UT Mq/mq | 0,30 m ² / m ² |
| Edificabilità prevista - SLP | 11189 m ² |
| Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito | 10% max |
| Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica. Art. PGT 21 comma 1, lett c) e d) | 5% max |
| CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE | |
| Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici) | 14 m |
| Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di coordinamento preordinato (viabilità) art. DdP 9 - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato | PL - PdCC |
| Soggetto attuativo | privato |
| Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso | Attuazione subordinata all'esistenza della strada di accesso (viabilità di progetto del PGT) La realizzazione degli accessi alle proprietà, deve essere conforme alle prescrizioni provinciali , per quanto di competenza. |
| Indirizzi da recepire nei PUA - qualità progettuale - mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.) | |
| Meccanismi perequativi e/o compensativi | si |
| Note: | Trattasi di un'area, che comprende anche una porzione di una ex cava, che integra e completa la previsione dell'ATP2/A essendo funzionale alla realizzazione del sistema infrastrutturale e viabilistico. Solo la porzione esterna alla zona di rispetto cimiteriale potrà essere edificata |

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP4 a / b

Destinazione prevalente PRODUTTIVA/DIREZIONALE

PARAMETRI DIMENSIONALI

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| | St. sub ambito a | 203027 m ² |
| | St. sub ambito b | 208007 m ² |
| Indice di edificabilità territoriale - UT | | 0.40 m ² / m ² |
| Edificabilità prevista – SLP sub ambito a | | 81.210,80 m ² |
| Edificabilità prevista – SLP sub ambito b | | 83.202,80 m ² |
| Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito | | 10% max |
| Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - per particolare qualità architettonica Art. PGT 21 comma 1, lett c) e d) | | 5% max |

CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici) | 14 m |
| Tipologia di strumento attuativo da prevedere - piano di CCORDINAMENTO PREVENTIVO obbligatorio - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato | PIANO DI COORDINAMENTO ATP4a, ATP4b, DOVRANNO UTILIZZARE UNA VIABILITÀ INTERNA COMUNE IN MODO DA POTER SFRUTTARE UNICAMENTE L'ACCESSO ALLA S.P. ATTRAVERSO secondo indicazioni Ente gestore viabilità da REALIZZARSI CONTESTUALMENTE ALLO SVILUPPO DEGLI AMBITI SOPRA CITATI |
| Soggetto attuatore | privato |
| Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso | La realizzazione degli accessi alle proprietà, deve essere conforme alle prescrizioni provinciali , per quanto di competenza. |
| Indirizzi da recepire / certificazioni - qualità progettuale - mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici/ <u>strade</u> e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.) - <u>certificazione di avvenuta bonifica dei terreni rilasciata dalla Provincia di Pavia prot. 12890 del 02/03/2012 (area ATP4a);</u> - <u>nuovo procedimento di bonifica titolo V parte IV DLgs 152/2006 e s.m.i. - fase di caratterizzazione (area ATP4b) <u>ARGINI vasche di lagunaggio</u></u> | |
| Meccanismi perequativi e/o compensativi | si- anche tra sub-ambiti – previo PIANO D'AMBITO |
| Note: | Trattasi dell'area dismessa dell'ex zuccherificio, per la quale è da prevedersi una ridestinazione funzionale con attività ambientalmente compatibili e significative in termini di impiego di forza lavoro, che dovrà essere attentamente considerata in sede di valutazione dei Piani Attuativi, oltre alla necessità di vedere avviata un'azione complessiva ed organica e non interventi sporadici avanzati in assenza di un generale quadro di utilizzazione attendibile e condivisibile. <u>Considerando la localizzazione strategica e la vicinanza con l'abitato, sono da escludersi insediamenti di tipo produttivo pericolosi o inquinanti, impianti di trattamento di rifiuti.</u> Sono da ritenersi insediabili, oltre alle attività produttive compatibili, le attività terziarie connesse all'attività produttiva. |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP7 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazione prevalente PRODUTTIVA/DIREZIONALE | |
| PARAMETRI DIMENSIONALI | |
| Superficie territoriale | 31000 m2 |
| Indice di edificabilità territoriale - UT Mq/mq | 0,40 m2/ m2 |
| Edificabilità prevista - SLP | 12400 m2 |
| Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito | 10% max |
| Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 per particolare qualità architettonica. | 5% max |
| CONTENUTI MORFOLOGICI , TIPOLOGICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE | |
| Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici) | 14 m |
| Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: Piano di coordinamento preordinato (viabilità) art. DdP 9 Piano di Lottizzazione Permesso di costruire convenzionato | PL - PdCC |
| Soggetto attuativo | privato |
| Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - viabilità di accesso | Attuazione subordinata all'esistenza della strada di accesso (viabilità di progetto del PGT) La realizzazione degli accessi alle proprietà, deve essere conforme alle prescrizioni provinciali , per quanto di competenza. |
| Indirizzi da recepire nei PUA - qualità progettuale - mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.) | |
| Meccanismi perequativi e/o compensativi | si |
| Note: | Trattasi di zona limitrofa ad aree produttive e destinate ad attività economiche in genere, poste al confine con il Comune di Voghera |