



COMUNE DI CAVA MANARA

(Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I – Disposizioni generali
Titolo II – Documento di Piano
Titolo III – Piano dei Servizi
Titolo IV – Piano delle Regole

Estensore:
Ing. Davide Zoccarato

Documento modificato a seguito della Variante al Documento di Piano adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURL n. ____ del _____.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente titolo comprende definizioni e norme che costituiscono la base regolamentare, sempre modificabile, dei tre strumenti del Piano di Governo del Territorio.

1.- Caratteristiche, contenuti, efficacia del Piano di Governo del Territorio

1.1.- Il Piano di Governo del Territorio (di seguito indicato con la sigla P.G.T.) regola l'attività di uso e trasformazione del territorio comunale di Cava Manara allo scopo di promuovere lo sviluppo economico e sociale dei residenti del comune in coerenza con i seguenti principi:

- .- migliorare le condizioni di abitabilità e delle relazioni sociali;
- .- perseguire la qualità e sostenibilità degli interventi;
- .- minimizzare il consumo di suolo valorizzando le risorse ambientali;
- .- salvaguardare i valori architettonici, storici e della memoria locale;
- .- tutelare il benessere degli abitanti anche mediante l'adeguamento e la qualificazione dei servizi alla persona.
- .- perseguire tali obiettivi facendo partecipare l'iniziativa privata al loro raggiungimento, anche mediante una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata al principio della massima equità possibile.

1.2.- Il P.G.T. è costituito da: il Documento di Piano (di seguito denominato con la sigla DP), il Piano dei Servizi (di seguito denominato con la sigla PS), il Piano delle Regole (di seguito denominato con la sigla PR).

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti.

I privati partecipano con le loro proposte e indicazioni alla formazione degli strumenti di governo, nelle forme e modalità previste dalla legge regionale 12/2005; le eventuali proposte dei privati devono essere conformi agli obiettivi del piano ed alle esigenze di sviluppo equilibrato e sostenibile di cui all'art. 2, punto 3 della stessa legge.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, o per decisione dell'Amministrazione Comunale, le sue previsioni conservano valore indicativo, fino alla approvazione di un nuovo strumento; la riformulazione deve avvenire con coerente riferimento ai contenuti degli altri strumenti di governo ancora vigenti.

1.3.- Il P.G.T. ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovraccomunalì, in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione, che hanno in generale efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi valore prevalente e vincolante.

Il P.G.T. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica e redatto con riferimento alle sue risultanze.

1.4.- Il P.G.T., nelle sue diverse articolazioni, definisce e regola:

- .- mediante il Documento di Piano, le azioni di trasformazione di rilevanza strategica da attuarsi nel quinquennio di validità;
- .- mediante il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici e le modalità d'intervento sulle parti edificate e sulle aree agricole;
- .- mediante il Piano dei Servizi gli interventi necessari e programmati per migliorare, anche sotto l'aspetto prestazionale, la dotazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico, ivi comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici e di connessione fra territorio edificato e aree agricole.

Il P.G.T. inoltre individua anche le aree non soggette a trasformazione e quelle nelle quali l'uso del suolo è limitato al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici e monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica, corsi d'acqua), di particolari impianti e infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative, o da normative di piani-progetti sovraordinati, queste ultime, se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto prevalgono sul P.G.T.

1.5.- Elaborati del P.G.T. e loro validità

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali che comunque prevalgono sul P.G.T.

Nel caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. prevalgono le previsioni del Piano dei Servizi che hanno caratteristiche di pubblica utilità, mentre le previsioni del Piano delle Regole, con valore conformativo, prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente sui Piani Attuativi, le norme direttive e di indirizzo hanno valore orientativo, non conformativo.

Rispetto ai Piani di settore le norme del P.G.T. prevalgono se più restrittive.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del P.G.T. nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Sono elaborati del P.G.T. a valore NON PRESCRITTIVO (ricognitivo , conoscitivo, di indirizzo:

- Carta del Paesaggio
- Carta della sensibilità paesistica
- Carta della strategia di Piano
- Tavola - Rilievo delle tipologie edilizie, altezze e destinazioni d'uso
- Tavola - Sovrapposizione storica
- Tavola - Verifica dei caratteri storici e architettonici degli edifici e dei complessi edilizi, in rapporto ai provvedimenti di tutela definiti dal P.G.T.
- Schede - Rilievo analitico delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico
- Schede - Rilievo delle attività amministrative e di servizio

Sono elaborati di progetto del P.G.T. a valore prescrittivo:

- P.G.T. - Quadro socio economico e territoriale - Relazione di Piano
- P.G.T. - Norme tecniche d'attuazione
- Documento di Piano - Tav. DP 1 – Aree e ambiti di trasformazione e opere connesse
- Documento di Piano - Tav. DP 2 - Indirizzi di dettaglio per la progettazione attuativa
- Documento di Piano - Tav. DP 3 – Carta dei vincoli
- Piano delle Regole - Tav. PR 1 - Il tessuto urbano consolidato
- Piano dei Servizi - Tav. PS 1 - Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti
- Piano dei Servizi - Tav. PS 2 - Quadro dei servizi esistenti e di progetto
- Piano dei Servizi - Relazione

2.- Indici e parametri del P.G.T. - definizioni

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G.

St = superficie territoriale

E' la superficie complessiva della area interessata da interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia la cui attuazione avviene tramite intervento indiretto, ovvero mediante uno strumento urbanistico esecutivo convenzionato, comunque denominato; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di quelle destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà pubblica o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete principale delle viabilità comunale e dei trasporti, di interesse esclusivamente generale.

Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (piani particolareggiati o piani attuativi di competenza privata): le aree di rispetto lungo le strade e le ferrovie; le aree per i servizi, individuate e non planimetricamente dal Piano e per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Sf = superficie fondiaria (mq. o ha)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

La percentuale massima di superficie fondiaria relativa alla superficie territoriale è rappresentata dall'indice Ut.

Sp = superficie permeabile (mq.)

E' definita dalla superficie fondiaria non occupata da costruzioni, nemmeno in sottosuolo, né coperta da pavimentazioni impermeabili. Nel caso di superficie coperta da blocchetti in cemento forati, cosiddetti filtranti, a tale superficie si applica una riduzione del 30%; non può considerarsi filtrante una superficie in blocchetti pieni anche se posata su letto di sabbia.

It = indice di fabbricabilità territoriale (mq./mq.)

Definisce il volume virtuale massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc../mq.)

Definisce il volume virtuale massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Sc = superficie coperta (mq.)

misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti per più di m 1,50 dalle pareti perimetrali, come balconi, sporti, gronde, (cioè le superfici non computabili ai fini della determinazione della Slp).

Rc = rapporto di copertura (%)

Esprime il massimo rapporto ammesso tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf, misurato in percentuale.

Rp = rapporto di permeabilità (%)

Esprime il minimo rapporto ammesso tra superficie permeabile Sp e superficie fondiaria Sf, misurato in percentuale.

Slp = superficie lorda di pavimento (mq.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, fino al limite di due posti funzionalmente adeguati (cioè di forma e posizione idonea all'uso), di superficie complessiva non superiore a mq. 35 netti, ~~purchè tali posti auto siano asserviti, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, alle unità immobiliari dell'edificio a cui si riferiscono e purchè ogni unità, indipendentemente dalla sua dimensione, abbia in dotazione almeno un posto auto; la costruzione di tali autorimesse nella misura sopra stabilita è gratuita. La superficie per il ricovero degli autoveicoli realizzata in~~ in più dei 35 mq. sopra stabiliti viene conteggiata al fine della verifica della Slp.

Sono ancora esclusi dal computo:

.- gli spazi non interamente chiusi, ovvero: aggetti aperti, terrazze, balconi, logge, portici e gallerie pedonali di uso pubblico, portici e gallerie a servizio di unità immobiliari private purché aperti su almeno due lati;

.- le superfici dei vani corsa e degli ascensori, le superfici delle scale al netto delle murature perimetrali e dei pianerottoli d'arrivo per una profondità non superiore a m. 1,50 e una larghezza non superiore a quella della scala;

.- i soppalchi adibiti a deposito di merci quando la loro superficie non supera il 25% del locale soppalcato;

.- i sottotetti non abitabili, i volumi tecnici, le tettoie, le cantine al servizio delle singole unità immobiliari e dell'intero fabbricato aventi una altezza netta non superiore a m. 2,40;

.- i servizi tecnici del o dei fabbricati (le centrali termiche, elettriche, di condizionamento, le cabina idriche, i locali macchine per ascensori e montacarichi, i locali connessi a sistemi di produzione di energia alternativa, ecc.), i locali per la raccolta delle immondizie e le "piattaforma ecologiche" domestiche per la raccolta differenziata a servizio di uno o più fabbricati e anche se realizzate esternamente all'edificio principale, le cabine elettriche di trasformazione anche a servizio di più fabbricati, nonché i caveau delle banche e i depositi di uffici postali.

Sono considerati utili ma da non computarsi nella Slp: i vani realizzati all'interno dei sottotetti esistenti o ricavati, anche con opere di ristrutturazione, entro l'involucro edilizio esistente (costituito dall'estradosso dei

muri e della copertura) che siano locali pertinenti ad una unità immobiliare sottostante direttamente collegata e che non siano serviti e non possano essere serviti da un vano scala comune o da ascensore, non siano dotati di servizi igienici e non abbiano superficie netta superiore a mq. 30, per ogni unità, e maggiore del 30% del solaio su cui insistono; la parte di sottotetto eccedente il 30% deve avere una altezza netta interna inferiore a m.. 2,00, deve essere chiusa da murature e resa accessibile solo per interventi di manutenzione tramite passi d'uomo.

L'illuminazione e aerazione di tali vani deve avvenire con lucernari realizzati nella superficie della falda del tetto e, in ogni caso, senza alterare con volumi sporgenti la sagoma della copertura.

Questi vani sono da considerare al fine della determinazione degli oneri e dei contributi sul costo di costruzione così come le superfici dei piani interrati e seminterrati dotate delle caratteristiche regolamentari richieste per la permanenza anche discontinua di persone, secondo le disposizioni del regolamento d'igiene dell' U.S.S.L. di Pavia, titolo 3°.

La possibilità di alterare la sagoma dell'edificio ai fini della realizzazione di sottotetti abitabili (rialzo della copertura e modifiche della sua geometria) è regolata dalle norme del Piano delle Regole.

VR = Volume reale (mc.)

E' il volume compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto (estradosso), esclusi balconi, cornici e altri aggetti aperti.

V = volume virtuale (mc.)

Il volume delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp..) dei singoli piani per una altezza virtuale dell'interpiano di m..3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

H = Altezza massima dell'edificio (m.)

Nelle presenti norme l'altezza H delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi e si calcola misurando la distanza fra l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano del marciapiede. Per piano del marciapiede s'intende la quota media del tratto di marciapiede stradale antistante il lotto e qualora il marciapiede non esista, o non sia previsto, si assume la quota media della strada o del terreno dal quale si accede o è previsto l'accesso al lotto maggiorata di 15 centimetri.

Nel caso in cui la quota del marciapiede, o della strada, differisca per più di m. 1,00 dalla quota del terreno interno all'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo di progetto (quota del terreno naturale, senza riporti o alterazioni di quota) al piede della fronte principale verso lo spazio pubblico.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva l'altezza si misura fino all'intradosso delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

Nel caso di edifici costituiti da volumi funzionalmente autonomi ma contigui, o di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ogni singola componente volumetrica.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, esclusi i sottotetti ed i soppalchi non agibili, né abitabili.

HC = Altezza di colmo (m.)

è l'altezza massima dell'edificio che si ottiene dal raccordo di almeno due falde con pendenza non superiore al 50%, e comunque non maggiore dell'altezza H. per più di m. 3.50.

S di V = Superficie di vendita (mq)

è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

Ove la commercializzazione riguardi merci ingombranti non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita".

Per gli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio (consentita esclusivamente per i seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita".

Distanza minima degli edifici dai confini

Individua la distanza minima dei perimetri delle costruzioni, espressa in metri, dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

I manufatti completamente interrati non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Le costruzioni accessorie, intese come edificazioni a servizio del fabbricato principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.), possono essere edificate sul confine di proprietà se non eccedono l'altezza lorda di metri 2,80 all'estradosso.

Le distanze minime dai confini in tutte le zone edificabili devono risultare, di norma, non inferiori a m. 5,00; tuttavia mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitù non aedificandi, da notificarsi all'Amministrazione Comunale, il proprietario di un lotto può anche autorizzare il proprietario del lotto confinante ad edificare sul confine di proprietà, o a distanza inferiore a m. 5,00, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà anche il limite che divide, sulle tavole del P.G.T., due ambiti a differente destinazione, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria.

Viene pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali, il limite che sulle tavole del P.G.T., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali.

Distanza minima tra gli edifici

È la distanza minima in soprassuolo, espressa in metri, corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni in proiezione orizzontale, sia che le stesse insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti.

Le costruzioni accessorie non vengono considerate ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, se la loro altezza non eccede i m. 2,80 all'estradosso.

Nei "nuclei di antica formazione" la distanza minima tra edifici deve essere quella preesistente.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti, dove consentiti, la distanza minima prescritta è di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del fabbricato più alto.

Costruzioni in aderenza, sopralzi

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- .- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;
- .- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di un progetto unitario;
- .- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
- .- ove si tratti di costruzione accessoria di un edificio principale già esistente, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 2,80

In caso di sopralzo di edifici esistenti (ove tale intervento è consentito dalle norme del Piano delle Regole) situati ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella minima stabilita dalle disposizioni del successivo comma, sarà facoltà del responsabile del Settore Tecnico del Comune, su parere conforme della Commissione per il Paesaggio, consentire il sopralzo sulla verticale dell'edificio esistente, senza arretramenti di facciata, qualora ciò non contrasti con il contesto.

Distanza minima degli edifici dalle strade

È la distanza minima, espressa in metri, degli edifici in soprassuolo dal ciglio degli spazi destinati alla viabilità esistente o di progetto (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

Ai fini di tale verifica si definisce ciglio stradale, o confine stradale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che

pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altri spazi o strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili o quando siano un elemento tecnologico pertinente alla strada stessa, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), nonché il piede della scarpata se la strada è in rilevato, o del ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D.M. 5.11.2001).

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, nei "nuclei di antica formazione" e negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal Piano delle Regole la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, ovvero quella eventualmente indicata nelle tavole di Piano.

Nelle altre zone, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

.- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m

.- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m

.-10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

All'interno della distanza minima possono essere previsti marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune, o asservire all'uso pubblico perpetuo gratuito.

L'amministrazione comunale può disporre di edificare a distanze superiori a quelle minime sopra indicate per motivi di ordine architettonico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per garantire la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, salvo specifico diverso accordo fra il Comune e la proprietà, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Nel rispetto delle prescrizioni relative alle altezze degli edifici relative alle diverse parti del territorio comunale è ammesso l'ampliamento verticale (sopralzo) di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti già esistenti.

3.- Tipologia degli interventi previsti dal P.G.T.

3.1.- I piani attuativi, permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla denuncia di inizio dell'attività edilizia definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato.

A tal fine, si utilizzano le categorie individuate e definite dalla legge (art. 27, l.r. 12/2005), nonché quelle **di ampliamento** (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp. esistente, salvo che lo stesso si identifichi nell'intervento di cui appresso), **di sopralzo** (intervento consistente nell'incremento della Slp. esistente che si traduce anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta), **di ricostruzione** (intervento consistente nella sostituzione integrale di un fabbricato preesistente, all'uopo demolito, con un nuovo ed eventualmente diverso organismo edilizio in conformità alle norme di zona).

3.2.- La verifica del rispetto degli indici urbanistici è operata esclusivamente in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo (ove non sia consentita la realizzazione di sottotetti senza obbligo di verifica della Slp), di ricostruzione e di nuova costruzione; in caso di sopralzo la verifica degli indici Rc e Rp si intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti esistenti.

4.- Parcheggi pertinenziali

In occasione degli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione e di ampliamento di misura superiore al 20% della Slp preesistente, è prescritta la costituzione di una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione, qualunque sia la destinazione d'uso dell'edificio.

I posti auto, all'aperto o chiusi fra muraure, devono avere una forma idonea all'uso e singolarmente una dimensione non inferiore a m 2,20 x 4.50, mentre lo spazio di manovra deve avere una profondità non inferiore a m. 5,00.

Il Comune in ragione delle caratteristiche funzionali dell'edificio (per esempio presenza elevata di mono o bi locali – scomposizione di alloggi grandi) o alla situazione del contesto urbanizzato può chiedere un incremento di tale dotazione da non computare nella Slp.

5.- Aree di pertinenza ed applicazione degli indici di piano

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue, con gli effetti in appresso indicati.

Costituiscono pertinenza dei fabbricati le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità; esse debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati planimetrici generali e in particolare nella planimetria utilizzata per la verifica delle quantità volumetriche.

Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T. si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio della permesso di costruire, per il calcolo del volume o della SIp.; in mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di P.R.G. esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Per la verifica degli indici If, Uf, Rc, Rp si tiene conto di tutti gli edifici esistenti sulla stessa area di pertinenza.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati nel progetto per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente, l'area di pertinenza.

6.- Verifica delle quantità volumetriche

Gli indici fondiari e territoriali prescritti per le diverse zone funzionali sono verificati con riferimento ai volumi virtuali o alla SIp.

Ogni eventuale riferimento al volume reale è reso in modo esplicito dalle presenti norme; s'intende pertanto che il termine "volume" usato senza aggettivazione sta per "volume virtuale".

La quantità volumetrica di competenza delle funzioni compatibili non può essere realizzata autonomamente, ma solo in connessione con una quota di destinazione d'uso principale non inferiore al 50% di quella ammessa nel lotto, purché, anche in questo caso, sia dimostrata la possibilità di realizzare con un intervento successivo l'intera quantità di competenza.

7.- Classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici si classificano con riferimento alla destinazione principale integrata, nei limiti eventualmente definiti per le diverse aree o zone, da destinazioni connesse e compatibili; le destinazioni sono classificate come segue:

Destinazione d'uso principale:

Residenza (R) = edifici a destinazione residenziale prevalente, attrezzature ricettive come collegi, convitti e simili.

Funzioni compatibili con la R (FcR) = purché non insalubri (di cui al decreto del Ministero della Sanità del 5 settembre 1994) sono: attrezzature per il commercio al dettaglio (D.lgs 114/98) di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 150 e superfici di media dimensione, entro i limiti di superficie definiti per le diverse zone di Piano; attrezzature para-commerciali con servizio di sportello (come agenzie bancarie e d'assicurazione ecc...); artigianato di servizio per la produzione di beni immateriali; artigianato di riparazione di beni in dotazione delle famiglie purché i locali ove si svolge l'attività non risultino aderenti a fabbricati di altre proprietà e siano costruiti con materiali idonei a fornire un adeguato isolamento acustico; autorimesse pubbliche e private; uffici pubblici; uffici privati di dimensione inferiore a mq. 150 di superficie netta per ogni singola unità funzionale; attrezzature ricettive; ristoranti; attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione; servizi pubblici.

Destinazione d'uso principale:

Agricoltura (A) =

Fatte salve le dettagliate disposizioni contenute nella normativa delle aree agricole (Piano delle Regole) le destinazioni d'uso proprie di tale attività sono:

depositi, silos, locali per il ricovero delle macchine e degli attrezzi, locali per la prima trasformazione non industriale dei prodotti, locali per l'allevamento di animali, serre, e in genere tutte le attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

Destinazioni connesse e compatibili (FcA) =

Residenza agricola: comprende unità immobiliari, anche costituite da una sola stanza dotata di servizio igienico, destinate all'alloggio delle persone e gli spazi accessori di servizio (androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni e autorimesse private). Si considerano agricole quelle abitazioni che rispondono alle esigenze abitative dei soggetti indicati dalla normativa delle aree agricole (Piano delle Regole).

Destinazione d'uso principale:

Industria (I) = industrie, laboratori di analisi, uffici tecnici e di ricerca, depositi, purchè connessi e integrati alle attività produttive.

Funzioni compatibili con la I (Fcl) = entro i limiti del 30% della SIp complessiva realizzata: attrezzature per il commercio all'ingrosso e al dettaglio con superficie di vendita minore di 1500 mq., depositi anche non connessi direttamente con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, residenza esclusivamente di servizio, attrezzature aziendali ricreative, sociali e sanitarie, servizi pubblici.

Per residenza di servizio s'intende: nel caso di unità produttive con una Sf. di competenza superiore a mq..2.000, un massimo di due alloggi destinati rispettivamente al proprietario e al custode, di SIp.. complessiva e non superiore a mq..400; nel caso di unità produttive aventi una Sf. di competenza uguale o inferiore a mq..2.000, la SIp.. residenziale è ridotta a mq. 200.

Le superfici destinate alla residenza devono essere asservite, con apposito atto di vincolo registrato, all'impianto produttivo a cui si riferiscono.

Destinazione d'uso principale:

Artigianato (Ar) = attività produttive esclusivamente classificate come artigianali, uffici tecnici e amministrativi purchè connessi e integrati alle unità produttive; officine per gli autoveicoli con eventuali distributori di carburante, carrozzerie, servizi necessari alle singole unità produttive e integrati con le stesse come: spogliatoi, servizi igienici, mense, infermerie.

Funzioni compatibili con la A (FcAr) = entro i limiti del 20% della SIp complessiva realizzata: attrezzature per il commercio al dettaglio, connesse con l'attività produttiva artigianale, con SIp minore di 1500 mq., residenza esclusivamente di servizio.

Per residenza di servizio s'intende un alloggio destinato al proprietario o al custode, di SIp. complessiva non superiore a mq..200.

Destinazione d'uso principale:

Commercio (C) = attrezzature commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq. (unità di vicinato) e a 1500 mq. (medie strutture), nonché attrezzature paracommerciali in genere, sale e attrezzature per attività congressuali, depositi, artigianato di servizio, attrezzature ricettive, bar, ristoranti, sale per pubblici spettacoli, sale da ballo e per le attività ricreative e sportive, autorimesse collettive; l'artigianato di riparazione è consentito solo se connesso ad una unità di commerciale in funzione della riparazione di beni e materiali posti in vendita in essa.

Escono dalle caratteristiche di cui al precedente comma i "Centri Commerciali" intesi come strutture di media o grande dimensione (D.lgs. 114/98) che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente e che comprendono, attorno ad uno spazio comune coperto o non, varie attività commerciali (di diversa dimensione), ivi comprese eventuali agenzie bancarie - assicurative, servizi pubblici, attrezzature ricreative, culturali, dotate di servizi tecnologici e/o di parcheggi comuni.

Sono vietate le aperture di sale gioco nelle aree poste ad una distanza inferiore a 500 metri dagli edifici comunali istituzionali, dalle scuole e dagli edifici di culto.

Funzioni compatibili con la C (FcC) = entro i limiti del 20% della SIp complessiva realizzata: uffici amministrativi e tecnici, attrezzature culturali e sociali, religiose, politiche, sindacali, attrezzature sanitarie, uffici e servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare e/o custode, nella misura non superiore a mq..200 di superficie netta per ogni unità produttiva.

Destinazione d'uso principale:

Terziario (T) = uffici amministrativi e tecnici pubblici e privati, laboratori di ricerca e analisi, centri di calcolo, attrezzature para-commerciali con servizio di sportello

Funzioni compatibili con la T (FcT) = entro i limiti del 30% della SIp complessiva realizzata: attrezzature per il commercio al dettaglio con superficie di vendita minore di 150 mq. (esercizi di vicinato), artigianato di servizio, bar, ristoranti, attrezzature culturali, sociali, religiose, politiche e sindacali, attrezzature sanitarie e servizi pubblici.

Destinazione d'uso principale:

Ricettivo (RI)

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotels, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (alloggi), sia delle parti complementari di servizio e di ritrovo (cucine, lavanderie, palestre, ristoranti, bar, autorimesse, ecc.).

Destinazione d'uso principale:

Servizi (S), sia di interesse locale (comunale), come d'interesse generale.

Comprendono le attrezzature di servizio alle persone, quelle di supporto alle attività produttive e commerciali e quelle che perseguono finalità di benessere generale e di qualificazione dell'ambiente, pubbliche e private se soggette a specifica convenzione che ne definisca e regoli l'uso e le finalità d'interesse comunitario.

8.- Disciplina delle destinazioni d'uso

8.1.- Prescrizioni generali

Le quote percentuali minime e massime che regolano i rapporti fra le destinazioni d'uso prescritte per ciascuna zona funzionale sono riferite al totale delle superfici lorde di pavimento ammesse nella zona.

Tali percentuali, salvo quanto stabilito al successivo comma, devono essere verificate con riferimento all'ambito dell'intervento; nel caso di interventi soggetti a piano esecutivo l'ambito dell'intervento è quello del piano stesso.

Per gli interventi non soggetti a piano attuativo è consentita la verifica, se non inibita dalle norme di zona, con riferimento ad un ambito corrispondente all'intero isolato in cui ricade l'intervento, quando a tale fine vengano asserviti tutti o parte dei lotti liberi edificabili o dei lotti edificati, purché contigui, dell'isolato, mediante apposito atto pubblico unilaterale sottoscritto dai proprietari o dagli aventi causa e registrato a cura degli stessi.

Tale asservimento comporta il trasferimento da un lotto all'altro delle destinazioni funzionali consentite e non utilizzate, senza tuttavia operare trasferimenti volumetrici.

8.2.- Prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti :

Negli interventi manutentivi possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto anche in deroga ai rapporti percentuali prescritti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere rispettate le destinazioni d'uso prescritte e per le funzioni compatibili possono essere mantenute la quantità SIp. preesistenti.

8.3. - Variazioni delle destinazioni d'uso

Si ha variazione di destinazione quando si verifichi il passaggio a destinazioni ammesse dalle presenti norme, dall'una all'altra delle seguenti destinazioni d'uso principali, secondo le definizioni del precedente articolo 11: Residenza - Attrezzature ricettive in genere - Collegi, convitti e simili - Industria e artigianato - Terziario - Commercio - Servizi privati.

Le variazioni alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi costituenti unità funzionale con superficie netta superiore a mq 150, sono soggette, anche se non comportino l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva permesso di costruire, ed alla corresponsione dei relativi contributi.

Se la superficie netta è inferiore a mq 150 la modifica può attuarsi tramite DIA.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

9.- Modalità d'attuazione del P.G.T.

Interventi edilizi diretti

Ogni intervento ammesso dal P.G.T. che non interessa aree ed edifici per cui sia prescritta l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, è attuabile con intervento diretto, secondo le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio.

Sono comunque ammessi senza alcun titolo abilitativo gli interventi indicati dall'art. 33 della L.R. 12/2005; al di fuori di questi gli interventi sono subordinati al permesso di costruire.

Per gli interventi di complessità e rilevanza urbanistico-ambientale maggiore, Il P.G.T., prescrive anche le seguenti procedure.

Permesso di costruire convenzionato

Precedentemente o contestualmente al rilascio della concessione può essere richiesta la stipula di una convenzione pubblica che determini tempi e modi di cessione gratuita delle aree da destinare alle urbanizzazioni e le condizioni per l'esecuzione delle opere stesse da parte dei soggetti interessati ed eventuali altre condizioni ritenute necessarie per la qualità dell'intervento nel contesto urbanizzato.

Piani attuativi

L'esecuzione del P.G.T. avviene anche mediante gli strumenti urbanistici attuativi, con le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle presenti NTA, ossia mediante:

.- Piano di zona per l'edilizia economico popolare (P di Z) ai sensi dell'art. 9 della L.n.167/1962 e successive modifiche e integrazioni.

.- Piano attuativo privato (PA) ai sensi dell'art.8 della L.n.765/1967 e successive modifiche e integrazioni.

- .- Piano particolareggiato (PP) ai sensi dell'art.13 della L.n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Piano di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della L.n. 457/1978 e successive modifiche e integrazioni.
- .- Programma integrato di intervento (PII) ai sensi degli articoli 87 - 94, della L.R. n°12/2005.

In relazione alle caratteristiche di flessibilità operativa dei PII la loro approvazione, con o senza modifiche alle previsioni specifiche, deve garantire il raggiungimento degli obiettivi generali del Documento di Piano.

I vincoli procedurali di subordinazione degli interventi alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica hanno efficacia quinquennale. Dopo la scadenza di tale termine per gli ambiti interessati da tale vincolo potrà essere richiesta dalle proprietà interessate l'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, con le stesse caratteristiche volumetriche e di destinazione e ai quali risulterà subordinato l'assentimento dei vari interventi.

10.- Contenuti e forma dei Piani Attuativi

I Piani Attuativi di iniziativa privata avranno i contenuti minimi della legge 765/67, art 28, e saranno attuati con le procedure ivi previste e secondo altre eventuali disposizioni comunali o regionali; le convenzioni avranno i contenuti minimi definiti dall'art. 46 della l.r. 12/2005.

Ai fini di ottenere una realizzazione ordinata, coerente, ambientalmente qualificata, in se e nel rapporto col contesto, il progetto planivolumetrico deve essere redatto in una scala che renda chiaramente leggibile ogni elemento significativo del progetto (indicativamente 1:500 o 1:200), e secondo le ulteriori indicazioni definite dal Documento di Piano in generale e in riferimento alla diverse aree di trasformazione.

11.- Conformità agli studi e ai piani di settore

Per tutti gli interventi pubblici e privati la fattibilità è valutata anche con riferimento agli strumenti e piani settoriali: Piano urbano dei Servizi in sottosuolo (PUGGS) e Classificazione acustica del territorio comunale. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di rischio idraulico si applicherà quanto prescritto dalla specifica zonizzazione, ai sensi del DGR 11/12/2001 n° 7/7365 .

Inoltre Il Piano di Governo del Territorio acquisisce come parte integrante lo studio redatto ai sensi della Legge della Regione Lombardia, 24 novembre 1997, n° 41, che definisce i criteri e gli indirizzi di tutela relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale e individua per l'intero territorio comunale le "classi di fattibilità geologica", le "classi di pericolosità sismica" e gli ulteriori vincoli e limitazioni riguardanti il reticolo idrico minore, il reticolo idrico principale, le aree di salvaguardia dei pozzi per l'acqua potabile, con le relative prescrizioni riguardanti l'esecuzione di opere edilizie e la trasformazione dei suoli nelle diverse parti del territorio.

12.- Tutela e sviluppo del verde

12.1. - Nei progetti riguardanti nuovi interventi, ovvero interventi di ristrutturazione che incidono sulle aree di pertinenza modificandone in modo evidente l'organizzazione e l'assetto estetico gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con documentazione fotografica se specificamente richiesta dall'Amministrazione Comunale. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di m.. 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc...) dalla base del tronco (colletto) di alberi d'alto fusto, a meno che non si adottino particolari accorgimenti per la realizzazione delle fondazioni.

In particolare, nel caso di nuove costruzioni residenziali o per servizi su lotti adiacenti ad aree produttive si dovrà tendere a disporre il fabbricato in modo da lasciare il maggior distacco possibile fra questi e il confine del lotto produttivo; tale spazio dovrà essere prevalentemente a terrapieno in modo da consentire la piantumazione di alberi d'alto fusto sempreverdi in funzione di barriera protettiva; fatte salve le prescrizioni relative alla formazione di verde privato di mitigazione-compensazione definite dalla normativa del Documento di Piano.

12.2. - L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre su area prossima, o all'interno dello stesso lotto, nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

12.3. - In tutti i progetti soggetti ad autorizzazione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc...), precisando la eventuale demolizione di alberi ed arbusti.

12.4. - Sulle nuove aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (non destinate a parcheggio) e sulla aree residenziali derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati

dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione alberi di alto fusto che, in eventuale aggiunta a quelli esistenti, realizzino una dotazione di almeno una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria. La disposizione degli alberi e degli arbusti e la loro tipologia deve risultare in una planimetria in scala adeguata.

Le essenze delle alberature e gli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, dovranno essere scelte preferibilmente tra quelle tipiche della zona.

Gli alberi dovranno preferibilmente essere disposti in modo da formare gruppi, e in un appropriato rapporto con i fabbricati, evitando problemi di scarso soleggiamento dei fabbricati stessi.

12.5. - Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) e l'abbattimento di alberi di alto fusto deve essere autorizzato; esso può essere richiesto, con atto ingiuntivo, per la tutela della pubblica incolumità. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà anche particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per la eliminazione delle piante malate e la relative ripiantumazione.

12.6. - Al di fuori del perimetro del centro abitato non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 20 dalle strade statali e provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

12.7. - Nei lotti che stanno all'incrocio di strade non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino la visuale. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive da adottarsi nei singoli casi.

13.- Parcheggi d'uso pubblico (non pertinenziali)

Le successive prescrizioni si riferiscono agli spazi di sosta pubblici – box o posti auto – non pertinenziali, cioè non legati da rapporto diretto con specifiche unità immobiliari.

Conformemente alla strumentazione urbanistica vigente possono essere realizzati parcheggi pubblici (soggetti a contributo concessorio) su aree destinate ad attività produttive e alla residenza, nonché su aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche in parziale supero degli indici di edificabilità prescritti per tali aree, purché l'intervento rispetti il prescritto indice di permeabilità o, in caso contrario, il progetto preveda la realizzazione di un impianto per il recupero delle acque piovane per usi non potabili (lavaggio, innaffiamento, ecc.) ed a condizione che, a giudizio dell'amministrazione comunale, esistano i presupposti di accessibilità necessari.

La realizzazione di strutture edilizie, anche pluripiano, può avvenire tramite atto di convenzione che garantisca il rispetto delle caratteristiche tecniche qui stabilite e in particolare preveda l'uso pubblico dell'attrezzatura a prezzo concordato con l'Amministrazione comunale:

.- nel sottosuolo di aree pubbliche ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge n° 122/1989.

.- in soprassuolo, purché l'edificazione sia la chiusura di una cortina edilizia tra uno o due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;

.- in soprassuolo, se l'edificazione consiste in opere realizzate all'interno di edifici preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;

.- per tutti gli altri casi in soprassuolo, nel caso in cui l'area sia stata dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di permesso di costruire e del progetto preliminare.

Le dotazioni di aree per parcheggi pubblici sono garantite, per quanto riguarda le aree di trasformazione dalle norme del Documento di Piano e per quanto riguarda i nuovi interventi edilizi diretti, ovvero gli interventi di modifica di destinazione, dalle norme riguardanti il Piano dei Servizi.

13.4.- Percorsi pedonali e ciclo pedonali

Il P.G.T. nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e ciclo pedonali esistenti, o da realizzare, per completare ed estendere la rete di tale servizio all'interno del territorio edificato consolidato.

La rappresentazione grafica tramite una serie di simboli ha valore vincolante per quanto riguarda i punti terminali del percorso, ovvero le aree pubbliche che il percorso stesso intende collegare, ha valore indicativo invece l'andamento intermedio che, all'interno dell'edificato, può essere diversamente definito in sede di progetto esecutivo dell'opera pubblica, tenendo conto degli adattamenti necessari allo stato di fatto e ai vincoli determinati da strutture murarie, ingressi privati, affacci, ecc.

Di norma la dimensione standard di detti percorsi non deve essere inferiore a m. 3; tale dimensione può essere ridotta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale se, in relazione all'utilizzo previsto, la funzionalità del percorso risulta comunque assicurata e solo se le difficoltà e i costi necessari per eliminare gli eventuali ostacoli risultano non proporzionati al risultato.

A seguito del progetto esecutivo dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale procederà all'esproprio delle aree interessate, o alla loro acquisizione tramite trattativa bonaria.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere di finitura e di arredo, nonché di sistemazione a verde laddove tali percorsi si integrano con spazi pubblici a giardino, o comunque con spazi qualificati dalla presenza di alberi e arbusti decorativi.

Nel caso di percorsi a lato delle strade sarà necessario, dove possibile, separare i percorsi dalla sede stradale e dai marciapiedi con opportune fasce di terreno in cui siano collocate adeguate protezioni, o di terreno naturale dotato di siepi o alberature.

14.- Opere di urbanizzazione primaria

14.1.- Definizione generale

Le opere di urbanizzazione primaria, che non siano opere di allacciamento delle costruzioni ai pubblici servizi esistenti, sono quelle relative alla realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni, verde d'arredo stradale, parcheggi a lato della sede stradale, nonché quelle che riguardano le connesse infrastrutture in sottosuolo; sono opere di urbanizzazione primaria anche quelle comprese all'interno delle aree territoriali soggette a Piano Attuativo, ancorché esse possano servire a zone limitrofe edificate o da edificare.

Per le opere di urbanizzazione primaria valgono le prescrizioni sottoriportate sulle caratteristiche tecniche ritenute necessarie in rapporto allo stato del territorio urbanizzato e dell'organizzazione degli insediamenti e degli spazi pubblici.

In assenza di una convenzione che definisca le condizioni di attuazione delle opere e della cessione al Comune, le aree per l'urbanizzazione primaria sono comunque cedute gratuitamente al Comune e il titolo abilitativo alla edificazione sarà accompagnato, quale condizione della sua efficacia, da un'ipoteca unitaria, da trascriversi a cura e spese degli interessati.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati ed entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

14.2.- Strade

Tutte le nuove strade di distribuzione del traffico, interne all'aggregato urbano, la cui funzione principale è quella di dare accesso ai lotti e di allacciamento alla viabilità principale esistente, devono essere idonee al traffico veicolare e pedonale e devono avere le seguenti dimensioni minime:

.- larghezza complessiva m. 12,00, con sede di m. 7,00; con possibilità di riduzione a 10,00 m, ove il comune, in relazione alla brevità del tratto ed alla sua limitata funzione, consideri sufficiente tale dimensione.

.- larghezza complessiva delle strade a fondo cieco: m. 5,00 per strade che danno accesso a non più di quattro ingressi carrai, m. 7,00 per strade che danno accesso a più di quattro ingressi carrai.

Ove il piano preveda una pista ciclabile laterale alla sede per i veicoli e al relativo marciapiede questa avrà la dimensione minima di m. 2,00, in aggiunta alle dimensioni sopra definite. Possono prevedersi strettoie di limitata lunghezza (larghezza minima m. 1,50), dove siano presenti ostacoli non rimovibili.

15.- Opere di urbanizzazione secondaria

Sono le opere identificate dall'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12.

16.- Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione

I privati, sia negli interventi soggetti a Piano Attuativo come negli interventi non soggetti a Piano Attuativo e non regolati da apposita convenzione di urbanizzazione, possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Spetta al Comune l'approvazione dei progetti per tali opere ed il relativo collaudo prima dell'acquisizione alla proprietà comunale.

17.- Costruzioni in contrasto con il P.G.T.

L'utilizzazione di aree in contrasto con le previsioni, o le prescrizioni del P.G.T., ma che risulti essere stata in atto alla data della sua approvazione, può essere mantenuta sino all'approvazione del Piano Attuativo, o del progetto di opera pubblica, che dia attuazione alle previsioni del P.G.T. stesso; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

Sono altresì consentiti, quando il contrasto non determini un sostanziale impedimento alla realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico e quando le destinazioni d'uso siano compatibili, almeno

parzialmente, con le previsioni di P.G.T., ovvero nel caso in cui le destinazioni d'uso esistenti vengano sostituite con altre destinazioni ammesse, gli interventi di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli interventi di integrale sostituzione dell'edificato esistente), nei seguenti casi:

a)- se gli stessi sono relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;

b)- se il contrasto riguarda: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempre che lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di edificabilità e di utilizzazione (sempre che la costruzione esistente realizzi un indice che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal P.G.T.);

Devono comunque essere fatti salvi i disposti legislativi vigenti, soprattutto per quanto riguarda le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali e della ferrovia.

TITOLO II – IL DOCUMENTO DI PIANO

1.- Il Documento di Piano e i suoi contenuti

IL Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile previa procedura di V.A.S.

Sulla base del quadro programmatico di riferimento per lo sviluppo comunale e del quadro conoscitivo del territorio comunale il D.P.:

.- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nel piano di livello sovracomunale;

.- determina gli obiettivi quantitativi complessivi di sviluppo;

.- definisce gli obiettivi qualitativi e le azioni strategiche necessarie per conseguirli con le condizioni di sostenibilità relative;

.- definisce le "politiche" d'intervento per la residenza (ivi comprese quelle relative al soddisfacimento della domanda sociale), per le attività produttive, secondarie e terziarie, e per il commercio;

.- individua gli ambiti e i contenuti delle trasformazioni, stabilendo criteri e modalità d'attuazione adeguati a conseguire i previsti obiettivi di sostenibilità;

.- dimostra la compatibilità delle previsioni con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;

.- definisce i criteri di perequazione, compensazione, incentivazione.

Le previsioni del D.P. non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non attribuisce pertanto diritti edificatori: tali effetti si realizzano a seguito dell'approvazione degli strumenti attuativi e delle loro convenzioni.

Il Documento di Piano agisce tramite norme prescrittive, che hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi e mediante norme d'indirizzo che hanno valore orientativo.

2.- Elaborati del Documento di Piano

Sono elaborati a valore ricognitivo e conoscitivo:

- Le "Tavole con gli elementi del Quadro conoscitivo"
- La "Relazione relativa al quadro ricognitivo e programmatico, agli obiettivi e alle politiche di intervento", (vedi documento d'indirizzo)

Sono elaborati a valore prescrittivo:

- La "Tavola delle previsioni di Piano" in scala 1/5000
- La "Normativa tecnica" (Titolo II delle NTA)

3.- Gli obiettivi quantitativi di sviluppo

Il Documento di Piano stabilisce, per il periodo di cinque anni della sua validità, i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo, esclusi gli interventi di completamento degli edifici esistenti, o relativi alla porosità del tessuto edilizio consentiti dal Piano delle Regole:

a)- per la destinazione residenziale metricubi 175.000 (valore di riferimento iniziale);

b). per incentivi volumetrici e interventi di compensazione, a disposizione del Comune, una quota parte della quantità prevista al precedente punto a), indicativamente 5.000 mc.;

c)- per l'edilizia residenziale convenzionata, ferme restando le quantità già previste in particolari ambiti di trasformazione (AT e PII) una quota del volume di cui al punto a), da definire durante l'attuazione del Piano in sede di programmazione annuale o pluriennale;

Norme tecniche del P.G.T.

Il volume obiettivo di cui al punto a) potrà subire variazioni a seguito del monitoraggio che verificherà il rapporto volume / abitanti durante l'attuazione del Piano, rapporto che in sede di prima previsione è stato definito = a 110 mc/abitante.

Le eventuali maggiori disponibilità potranno essere utilizzate per incrementare gli incentivi ai fini di un aumento dei benefici pubblici.

Tali previsioni relative al settore della residenza configurano un tetto insediativo massimo, al termine del periodo di validità del DP, di 8000 abitanti, che deve rimanere invariato.

d)- per la destinazione terziaria, commerciale e ricettiva e per le attività produttive i limiti di edificabilità sono stabiliti dagli stessi indici e parametri urbanistici e ambientali.

4.- Partecipazione dei privati alla realizzazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico

4.1.- Con la scadenza che il Comune riterrà necessaria al fine di uno sviluppo programmato ed equilibrato del territorio il Comune stesso stabilirà in linea di massima le quantità volumetriche o di Slp. da porre in attuazione in quanto ritenute compatibili con le esigenze di un ordinato sviluppo in un periodo definito (annuale o pluriennale) e se necessario ridefinirà le quote, già previste dalla presente normativa, di edilizia residenziale convenzionata da porre a carico degli interventi di trasformazione e di conseguenza promuoverà, con apposito avviso pubblico, la presentazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte riguardanti l'utilizzo delle quote volumetriche previste per il periodo di tempo stabilito nell'avviso stesso.

Tale atto di programmazione dovrà anche stabilire quale quota di volume integrativo attinente alle aree di trasformazione sia da monetizzare, anziché acquisire tramite trasferimento volumetrico, e/o quale quota degli oneri di urbanizzazione debba essere destinata a reperire le risorse economiche necessarie per la realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, per la realizzazione di percorsi ciclo pedonali volti alla fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio.

4.2.- Nell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano sarà data priorità agli interventi ricompresi all'interno del tessuto edificato, lasciando ad una seconda fase di attuazione quelli la cui realizzazione è specificatamente subordinata alla attuazione di interventi infrastrutturali sovraordinati, come previsto dalla normativa di Piano e quelli posti ai margini dell'edificato; fermo restando tale criterio generale l'ammissibilità e priorità delle proposte dei privati sarà valutata dal comune anche in base ai requisiti qualitativi di seguito indicati:

a)- benefici pubblici offerti dagli operatori in termini di opere pubbliche realizzate senza oneri per il Comune e delle quote di edilizia convenzionata di cui si propone la realizzazione, in aggiunta a quelle già previste dalle norme che regolano e indirizzano gli interventi di trasformazione;

b)- proposte che garantiscono la realizzazione di costruzioni di alta qualità bio ambientale (materiali privi di effetti tossici in grado di garantire una migliore qualità dell'abitare), che adottano criteri atti a limitare il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, o per le esigenze produttive, ed a produrre calore con procedimenti tecnici di elevato rendimento superando i parametri dei provvedimenti regionali in materia e quelli previsti dai regolamenti comunali; che consentono di ridurre il consumo di acqua potabile (riciclo dell'acqua per l'innaffiamento, la pulizia dei wc, la pulizia dei cortili; utilizzo di acqua piovana debitamente accumulata).

c)- qualità e quantità delle aree cedute al Comune in relazione al meccanismo della perequazione;

d)- qualità dell'assetto planivolumetrico e funzionale (allocazione e conformazione delle aree e dei volumi previsti per le diverse destinazioni) e alla qualità e quantità delle aree verdi e/o a valenza ambientale previste e della loro attrezzatura.

5.- Criteri per l'applicazione di forme di compensazione, perequazione, incentivazione

Il P.G.T. assume fra i suoi obiettivi quello di limitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate da previsioni urbanistiche promuovendo, per quanto possibile e nei limiti in cui ciò risulta consentito dalla vigente legislazione, un sistema attuativo che comporti opportune forme di perequazione, compensazione, incentivazione fra le diverse proprietà, ai sensi dell'art. 11 della l.r.12/2005.

5.1.- Gli oggetti del procedimento perequativo

Partecipano al procedimento perequativo i seguenti ambiti e aree:

a.- gli interventi di nuova edificazione residenziale compresi negli ambiti di trasformazione urbanistica, a prevalente destinazione residenziale e produttiva, contrassegnati con la sigla AT, e quelli a destinazione mista compresi entro gli ambiti contrassegnati con la sigla P.I.I.;

b.- le aree destinate alle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (standard) e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, esterne ai perimetri degli ambiti soggetti a trasformazione, che siano individuate nel Piano dei Servizi come titolari di diritti volumetrici trasferibili.

Possono essere anche utilizzate nel procedimento perequativo, per permuta, o altre forme di compensazione consentite dalla legge, le aree del patrimonio pubblico di cui il Comune abbia deliberato la dismissione e che non abbiano una destinazione specifica.

5.2.- Il meccanismo perequativo

Per le aree di cui al punto a) il DP stabilisce una edificabilità massima sostenibile.

La possibilità di utilizzare concretamente tale edificabilità è subordinata all'obbligatoria acquisizione di una quota parte integrativa di volume (pari al 15 % dell'edificabilità massima) tramite trasferimento volumetrico di quote di volume pertinente alle aree di cui al precedente punto b), a cui è attribuito un indice, non utilizzabile all'interno delle aree stesse, pari a 0,5 mc/mq.

L'acquisizione di detta quota volumetrica è obbligatoria anche se l'intervento non prevede di utilizzare tutto il volume edificabile massimo.

Le aree di cui al punto b) da cui viene prelevata la quota di volume integrativo devono essere cedute al Comune a titolo gratuito.

Possono contribuire alla integrazione della quota volumetrica prevista come massimo anche le aree a standard reperite all'interno degli ambiti di trasformazione in aggiunta a quelle da realizzare obbligatoriamente = a 7 mq ogni 110 mc.

Ove l'area da cedere al Comune in forza del meccanismo perequativo sia ritenuta dal Comune stesso di troppo scarsa dimensione o insoddisfacente rispetto ai propri indirizzi di programmazione il Comune potrà consentire di "monetizzare" tale cessione sulla base del valore definito da un apposito atto comunale, con riferimento al programma per l'attuazione del Piano dei Servizi.

Le somme versate verranno esclusivamente destinate dall'Amministrazione Comunale all'acquisizione programmata di aree di cui al punto b), art. 5.1 b) precedente.

5.3.- Criteri per l'attribuzione di Incentivi

Agli interventi (nuovi, di ampliamento e/o ristrutturazione) realizzati nelle aree contrassegnate con le sigle AT e P.I.I. e nelle Microtrasformazioni, che realizzano elevati parametri di efficienza energetica (superiori di almeno il 15% a quelli definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e a quelli previsti dalle normative regionali in materia) e che utilizzano materiali e sistemi costruttivi di alta qualità bio ambientale (vedi in dettaglio il precedente articolo 4.2) il Comune può attribuire incentivi volumetrici o economici.

Di norma l'incentivo volumetrico non può essere superiore al 15% del volume edificabile, salvo l'applicazione di speciali disposizioni regionali.

Incentivi economici, o volumetrici (entro il limite del 15%), possono essere concessi dal Comune, (con riferimento alla disponibilità prevista dall'art. 3 del presente titolo), nel rispetto dei criteri e parametri di sostenibilità ambientale che indirizzano e regolano l'edificabilità nei diversi ambiti, anche ai fini di realizzare:

- a) interventi di qualificazione ecologica – ambientale (per. es rimboschimento) sulle aree agricole, realizzazione di percorsi ciclo pedonali all'esterno dell'area d'intervento
- b) interventi di trasformazione edilizia e funzionale la cui attuazione rappresenta un significativo beneficio pubblico (per esempio trasferimento di aziende inquinanti o moleste), ai fini di garantirne la fattibilità economica e migliori prestazioni di efficienza energetica e di risparmio dell'acqua
- c) interventi in comparti in cui sia necessario, in ragione di precedenti destinazioni dismesse, procedere ad una bonifica dell'area
- d) interventi in cui si prevede di realizzare una quota di edilizia convenzionata significativamente superiore a quella minima prevista nei singoli casi.

Gli incentivi volumetrici qui previsti non possono sommarsi a eventuali "bonus" volumetrici derogatori, previsti da disposizioni regionali per lo sviluppo dell'attività edilizia.

5.4.- Criteri per l'attuazione di forme di compensazione

Alle aree edificabili del P.G.T. sui cui vengono a ricadere interventi di interesse pubblico e generale, o su cui venga ridotta o inibita l'edificazione, sempre per ragioni di interesse pubblico e generale, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune possono essere attribuiti aree in permuta o diritti edificatori nell'ambito di aree edificabili dal P.G.T. I diritti edificatori così conseguiti sono liberamente commerciabili.

5.5.- Modalità di attuazione del trasferimento dei diritti volumetrici

Il comune periodicamente, in base a propri criteri di programmazione urbanistica e di attuazione del Piano dei Servizi, delibera quali siano le aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico che si debbano considerare di prioritario interesse pubblico, riservandosi di procedere al loro esproprio se non si realizzano, entro un tempo prefissato, le condizioni per una acquisizione gratuita tramite l'applicazione del meccanismo perequativo.

I proprietari delle aree alle quali il P.G.T. attribuisce un diritto volumetrico trasferibile possono chiedere autonomamente al Comune di trasferire tali diritti ad aree edificabili che partecipano al procedimento perequativo, anche in assenza di un progetto e di una convenzione per la realizzazione dell'intervento di edificazione, cedendo comunque al Comune l'area a cui viene sottratto l'indice volumetrico.

I trasferimenti volumetrici avvenuti senza che il comune sia informato e senza la equivalente cessione al Comune di aree scelte fra quelle di cui al punto b) del precedente paragrafo 4.1 non sono riconosciuti dal Comune stesso al fine della definizione del volume edificabile.

La facoltà di trasferimento può essere esercitata fino a quando non venga eventualmente iniziata una procedura di esproprio.

5.6.- Trasferimento dei diritti volumetrici tra zone edificabili

Nel caso in cui sia previsto che un'area edificabile venga utilizzata, indipendentemente dalla sua destinazione di Piano, totalmente o parzialmente, per la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico, i diritti volumetrici corrispondenti al volume della porzione pubblica o d'interesse pubblico possono anch'essi essere trasferiti in aree AT del Documento di Piano, rispettando comunque i limiti massimi di superficie coperta e altezza stabiliti per tale area o ambito.

Tale trasferimento comporta la stipula di un atto, con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale, da trascrivere nei registri immobiliari, che preveda la rinuncia da parte del proprietario all'utilizzo per usi privati della quota di edificabilità corrispondente a quella per la quale viene costituito il vincolo di uso pubblico.

Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale è consentito anche il recupero, tramite trasferimento volumetrico in aree AT, o in aree di completamento B, (in sostituzione dei diritti volumetrici da acquisire tramite trasferimento dalle aree per servizi o attrezzature pubbliche) della Slp di rustici privi di valore storico e ambientale, oppure di fabbricati, o parte di essi, ritenuti dal Comune incompatibili ai fini di una corretta sistemazione planivolumetrica e ambientale. Il trasferimento in aree B di completamento non deve comunque comportare un incremento dell'indice della zona superiore al 10%.

In questo caso la proprietà cedente deve impegnarsi alla demolizione del rustico il cui volume viene trasferito anche parzialmente ed alla riqualificazione dell'area di sedime integrandola nell'area di cortile, o destinata a giardino, rinunciando con apposito atto, da trascriversi nei registri immobiliari, all'utilizzo di essa come area edificabile e all'utilizzo dell'eventuale residuo volumetrico non trasferito.

5.7.- Atti convenzionali

Il trasferimento volumetrico e la cessione gratuita al comune dell'area alla quale appartiene il diritto volumetrico da trasferire potrà avvenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del Piano Attuativo dell'ambito o dell'area nella quale si prevede di concentrare il volume oggetto del trasferimento, oppure potrà avvenire con apposito e specifico atto a cui partecipi il soggetto cedente e quello a favore del quale avviene la cessione, oltre che il Comune.

Tutti gli atti di cui al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori privati interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

6.- Prescrizioni generali relative agli ambiti di trasformazione

6.1.- Gli ambiti di trasformazione sono porzioni di territorio che, secondo il P.G.T. hanno caratteristiche potenzialmente idonee all'edificabilità, secondo le condizioni stabilite dalla programmazione comunale delle infrastrutture e dei servizi e le condizioni di idoneità generale e specifiche volte alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica; in assenza di tali condizioni e fino a quando non vengano stipulate le convenzioni relative all'attuazione degli interventi previsti dal Piano le aree di trasformazione sono prive di diritti volumetrici.

Nelle tavole del Documento di Piano gli ambiti unitari di trasformazione sono individuati tramite un perimetro che delimita l'area territoriale o fondiaria interessata e una sigla che li identifica. Possono costituire un ambito unitario, da assoggettare ad un unico atto di pianificazione attuativa, sia aree nude che aree nelle quali la trasformazione richiede interventi più complessi; nonché aree, anche non contigue, destinate all'edificabilità, come alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e alla viabilità.

Nelle aree identificate come PII (Programmi Integrati d'Intervento) e AT il volume edificabile viene definito a seguito di negoziazione, nel rispetto delle norme prescrittive e d'indirizzo stabilite per ciascun intervento.

Il Documento di Piano individua anche un insieme di interventi definiti "micro trasformazioni" che, se pure singolarmente di piccola dimensione, costituiscono nel loro insieme una significativa trasformazione. Per esse il Documento di Piano stabilisce l'edificabilità mediante l'attribuzione di un indice fondiario; s'intende che la previsione di edificabilità, se non attuata, scadrà, come per le aree di trasformazione PII e AT, con il Documento di Piano.

6.2.- Per gli interventi AT-4, AT-5, PIIIm-3 in particolare e per alcune aree definite di microtrasformazione, o classificate come aree destinate ad attrezzature pubbliche, che ricadono totalmente o parzialmente in ambiti del PTCP denominati "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", rappresentate, oltre che nella tavola del Piano delle Regole, anche nella tavola conoscitiva denominata "Stralci del PTCP relativi al territorio di Cava Manara", e in quella denominata "Carta della sensibilità paesistica" gli interventi devono essere correlati agli indirizzi definiti dall'art. 33 delle NTA del PTCP, e con riferimento a quanto riportato all'art. 18.1, titolo IV, delle presenti Norme tecniche, privilegiando soluzioni volte al completamento e alla razionalizzazione dell'esistente, alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione (anche in aggiunta a quelle specificamente previste dalle tavole del PGT), atte a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto e al consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici dell'intorno che, se presenta caratteri di precarietà e di degrado, deve essere incluso in un più esteso progetto di recupero paesistico.

7.- Criteri generali per l'attuazione degli obiettivi di trasformazione

Alle aree AT è attribuito un "indice massimo sostenibile" (salvo incentivi) sulla base di valutazioni di convenienza pubblica (maggiori opere, maggiori aree di standard, qualità ambientale dell'intervento - vedi art. 3 precedente).

Il Volume totale così calcolato è comunque costituito con i criteri perequativi di cui al precedente articolo 5.1, e 5.2 precedenti.

E' facoltà dell'Amministrazione, in relazione ad adeguati benefici pubblici aggiuntivi, ammettere un incremento del volume edificabile massimo sostenibile consentendo la realizzazione di sottotetti abitabili, indipendenti e non, entro l'altezza di colmo (Hc) come definita dall'art. 6, titolo primo delle presenti norme e solo a condizione del rispetto dei parametri di efficienza energetica previsti dai regolamenti comunali e comunque non inferiori a quelli previsti dai provvedimenti regionali in materia, nonché di risparmio dell'acqua potabile.

L'attribuzione di un indice territoriale implica che le aree stradali e quelle dello standard obbligatoriamente da reperire entro l'ambito (nella misura di mq. 7 ogni 110 mc. di volume) sono dotate di capacità volumetrica.

L'edificazione deve essere contenuta entro l'area di concentrazione fondiaria, che si ottiene escludendo le superfici destinate alla viabilità e quelle destinate alle aree di standard prescritte od eventualmente realizzate in più.

8.- Criteri generali e procedure per l'attuazione degli interventi negli ambiti AT e PII

8.1.- Le proposte di trasformazione devono essere formulate dagli interessati corredando la domanda formale con elaborati grafici indirizzati a rappresentare almeno due alternative di assetto possibili (in forma schematica, planivolumetrica, ma con tutti gli elementi descrittivi necessari a valutarne l'impatto), ciò allo scopo di realizzare interventi:

a)- in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato; b)- contenendo l'uso di manufatti di grande percepiibilità ed estraneità al contesto; c)- adottando scelte dimensionali, caratteristiche costruttive e tipologiche coerenti con i caratteri e i valori del contesto; d)- scegliendo materiali e colori dei manufatti, nonché una composizione di essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne coerenti con i caratteri naturali dei luoghi e utili a mitigare l'impatto visuale stabilendo continuità con le situazioni d'immediato contesto.

L'attuazione dell'intervento di trasformazione avverrà, in base al progetto prescelto dall'Amministrazione Comunale, anche con riferimento ai suoi contenuti qualitativi specifici (vedi precedente art. 4), con una procedura di programmazione negoziata da concludere con la convenzione a cui sia allegato un progetto planivolumetrico con rappresentazioni e dettagli grafici e descrittivi in grado di dimostrare la rispondenza ai requisiti sopra definiti.

Il progetto planivolumetrico sia per quanto riguarda le aree AT che per le aree soggette a procedura di P.I.I., nonché la convenzione devono definire le principali caratteristiche tecniche e funzionali e quelle planivolumetriche e ambientali tramite sezioni e profili, vedute prospettiche e rendering tridimensionali (comprendendo le aree e le costruzioni esterne all'intervento, necessarie per una corretta contestualizzazione), nonché definire graficamente la conformazione e l'uso degli spazi esterni e dei fabbricati alla quota del terreno e infine precisare con apposita relazione quali siano i criteri metodologici e i parametri ambientali dell'intervento (risparmio energetico, risparmio idrico, smaltimento rifiuti).

La convenzione deve inoltre stabilire il programma d'attuazione, sia delle opere private (costruzioni e spazi comuni) che di quelle pubbliche (viabilità, verde, parcheggi, ed eventuali altri servizi) in modo comunque che le opere di interesse pubblico siano realizzate contestualmente, od anticipate, rispetto a quelle private e che la loro realizzazione avvenga per lotti funzionali che ne consentano la fruibilità anche parziale.

E' possibile includere nell'intervento, senza aumento del volume previsto come massimo, porzioni limitate di proprietà esterne al perimetro dell'ambito, utili per migliorare l'assetto generale del progetto, purché sia dimostrato che tale operazione non danneggia l'accessibilità e la qualità ambientale di aree limitrofe escluse dal comparto e non sottrae spazi alle previsioni del Piano dei Servizi.

Per le aree di trasformazione a destinazione produttiva il progetto planivolumetrico oltre che definito con i criteri generali relativi alle aree PII e AT deve dare un'indicazione precisa dei percorsi esterni per i veicoli e i pedoni, delle zone di accostamento dei veicoli pesanti agli edifici, dei parcheggi pertinenziali e pubblici vincolati a tale uso, della posizione e dimensione delle vasche volano -se necessarie- della posizione e dimensione delle attrezzature tecnologiche esterne, come cabine elettriche, impianti per il riscaldamento e condizionamento, impianti fotovoltaici, ecc.. Modifiche limitate alle impostazioni definite dal planivolumetrico approvato e allegato alla convenzione saranno possibili solo se, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le varianti proposte rispettano le coordinate principali dell'impostazione tipo-morfologica originaria, oltre che migliori criteri di efficienza energetica.

L'obbligo a rispettare l'impostazione del progetto planivolumetrico deve risultare nella convenzione e riguarderà ogni operatore eventualmente subentrato nell'iniziativa.

8.2.- Il Progetto Planivolumetrico e la convenzione devono prevedere edifici che, all'interno di ciascun ambito, abbiano caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive omogenee e coerenti con le costruzioni al contorno, anche se realizzati in tempi diversi e da soggetti diversi.

8.3- Raccordi di collegamento alle strade provinciali e provvedimenti di tutela dall'impatto acustico.

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, comprese le fasce di rispetto della viabilità prevista ma non ancora realizzata, così come definite dal Codice della Strada, si estendono su entrambi i lati fino in corrispondenza del perimetro del centro edificato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Il collegamento di ambiti di trasformazione alla viabilità provinciale, al di fuori del perimetro del centro edificato, dovranno avvenire dalle intersezioni esistenti opportunamente adeguate, oppure mediante intersezioni a rotatoria, o mediante nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra.

Le soluzioni, geometrie dimensioni, ubicazione, e altre caratteristiche tecniche, devono essere concordate con gli uffici competenti della Provincia e attuate a seguito di formale richiesta corredata dai progetti esecutivi che la Provincia stessa dovrà approvare. In tali circostanze si valuterà e concorderà la eventuale necessità di realizzare strade di arroccamento.

In particolare la necessità e fattibilità del raccordo viabilistico alla ex SS 35 previsto dal PGT in corrispondenza dell'abitato di Mezzana, in prossimità della intersezione della strada comunale per Sommo e della futura rotatoria relativa alla variante agli abitati di Cava e San Martino compresa nel progetto dell'autostrada Broni – Mortara – Vercelli, dovrà essere valutata in accordo con la Provincia, nel contesto delle nuove previsioni viabilistiche e con riferimento ai relativi progetti esecutivi.

I titolari degli interventi di trasformazione, che realizzino opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul recettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

9.- Prescrizioni generali relative all'attuazione degli interventi negli ambiti "AT" a destinazione residenziale

Le indicazioni di organizzazione degli spazi contenute entro i perimetri degli ambiti AT hanno valore d'indirizzo; sono pertanto consentite traslazioni degli elementi graficamente rappresentati nelle tavole del DP senza compromettere i collegamenti alla viabilità esterna e, per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard), alla necessaria di una diretta accessibilità pubblica.

Le strade che attraversano gli ambiti raccordandosi ai due estremi con la viabilità generale devono avere una larghezza di almeno m 10,00, mentre le strade a fondo cieco possono avere una larghezza minima di m 8,00.

Ogni intervento deve comportare l'attuazione delle fondamentali previsioni contenute nell'azzonamento definito nella tavola del DP, in particolare per quanto attiene: 1.- alla viabilità (salva la possibilità di definire con più precisione i tracciati, il calibro delle carreggiate, la dimensione e forma dei marciapiedi e dei percorsi ciclopeditoni) rispettando le misure minime sopra indicate; 2.- alle aree di standard e di verde individuate dal Piano -pubbliche o di uso pubblico, computabili ai fini dell'applicazione del meccanismo perequativo- la

cui dimensione deve però rimanere come minimo quella individuata sulle tavole e comunque non inferiore (anche se non esiste una individuazione grafica) a 7 mq. ogni 110 mc. di costruzione, con la sola possibilità di definire una parziale diversa conformazione e collocazione.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Agricoltura, industria, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio con superfici di vendita superiori a mq 150, terziario in unità che non occupano più di un piano utile

DESTINAZIONI D'USO CARATTERIZZANTI

R = max. 100%

F.c.R. = max. 20%, verificato nell'intero ambito di trasformazione

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

It massimo sostenibile = 0,9 mc/mq (salvo incentivi)

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc = 35%

H = m 10,30 - numero massimo piani fuori terra = 3

Rp = 30%

All'interno di ciascun ambito AT deve essere prevista, anche se non rappresentata graficamente sulla tavola del DP, un'area pubblica per verde e parcheggi di misura non inferiore a 7 mq. ogni 110 mc di costruzione, salvo quanto specificamente previsto per alcuni particolari interventi, o quanto ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale in base a proprie valutazioni.

Riguardo alle fasce di compensazione ambientale vedere il successivo art. 12.

INDIRIZZI QUALITATIVI

Tipologie edilizie: sono da preferire e da avviare prioritariamente interventi che oltre a garantire qualificate caratteristiche di risparmio ed efficienza energetica prevedano anche la realizzazione di edifici a schiera con un rapporto di copertura minore di quello massimo sopra prescritto e siano orientati conformemente a criteri di buon soleggiamento.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI AT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Nell'area di trasformazione AT-3 il 50% del volume deve essere destinato ad edilizia convenzionata (per la vendita o l'affitto).

L'area di standard da realizzare all'interno è di almeno mq 900.

Nell'area di trasformazione AT-3 è previsto un aumento di 3.445 mc per raggiungere la massima capacità edificatoria dell'intero ambito fino a 20.000 mc

Nell'area di trasformazione AT- 5 il 25% del volume deve essere destinato ad edilizia convenzionata (per la vendita o l'affitto).

10.- Ambiti di trasformazione "ATp" a destinazione produttiva

L'attuazione dell'intervento ATp-2, che costituisce l'unica nuova previsione di area produttiva del Documento di Piano, è subordinata alla sicura attuazione della variante alla ex SP35 di collegamento fra la SP 193 bis e la ex Statale; pertanto la convenzione sarà stipulata solo dopo l'inizio dei lavori relativi a tale infrastruttura. In assenza di ciò gli interventi di nuova edificazione s'intendono rinviati e nel loro ambito è prevista la destinazione agricola, la nuova viabilità resta invece confermata.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Agricoltura, residenza, salvo quella di custodia, commercio al dettaglio con superfici di vendita superiori a mq 150, terziario in unità che non occupano più di un piano utile

DESTINAZIONI D'USO CARATTERIZZANTI

I , A e T = max. 100%

F.c.R. = max. 20%, verificato nell'intero ambito di trasformazione

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

If massimo sostenibile = 1,8 mc/mq

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc =50%

H = m 10,30 - numero massimo piani fuori terra = 3

Rp = 15%

Le aree da destinare a parcheggi pubblici, o di uso pubblico, devono avere una dimensione pari ad almeno il 10% della superficie territoriale, fatta salva la possibilità da parte dall'Amministrazione Comunale di chiedere una maggiore superficie sulla base di valutazioni attinenti al tipo di attività di cui si prevede l'insediamento (per esempio necessità di spazi per mezzi di trasporto pesanti), alle condizioni generali di accessibilità dell'ambito produttivo, alla situazione al contorno ove per esempio si riscontrino carenze pregresse.

Riguardo alle fasce di compensazione ambientale vedere il successivo art. 11.

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione produttivo ATP-1 il Comune, preliminarmente alla predisposizione degli atti tecnici e di convenzione per la sua attuazione dovrà valutare se la presenza di vegetazione arborea entro l'area d'intervento rientri nella classificazione di bosco ai sensi del D. Lgs. 227 del 2001.

Nel caso di ricognizione positiva per la realizzazione di opere che vadano ad interessare la suddetta vegetazione si dovrà procedere all'acquisizione di preventiva autorizzazione paesaggistica per la trasformazione del bosco e per i necessari interventi di compensazione.

Sempre per quanto riguarda l'intervento ATP-1, trattandosi di intervento già previsto dal P.R.G. e confermato dal PGT, la attuazione non è subordinata all'avvio della realizzazione del nuovo raccordo stradale fra la SP 193 bis e la statale (denominata anche variante della Statale 35),

11.- Prescrizioni generali relative all'attuazione di Programmi integrati d'intervento, P.I.I.

I Programmi Integrati d'Intervento di seguito indicati e normati hanno le caratteristiche stabilite dell'articolo 87 e seguenti della l.r. 12/2005 e pertanto si configurano come interventi strategici e qualificanti del P.G.T.

La loro attuazione avviene con le modalità definite dalla stessa legge.

Oltre alle prescrizioni specifiche di seguito definite per ciascun intervento valgono anche le seguenti disposizioni generali.

Ogni intervento deve comportare l'attuazione delle fondamentali previsioni contenute nell'azzoneamento definito nella tavola del DP, in particolare per quanto attiene: 1.- alla viabilità (salva la possibilità di definire con più precisione i tracciati, il calibro delle carreggiate, la dimensione e forma dei marciapiedi e dei percorsi ciclopeditoni); 2.- alle aree di standard e di verde individuate dal Piano -pubbliche o di uso pubblico e computabili ai fini dell'applicazione del meccanismo perequativo- la cui dimensione deve però rimanere invariata con la sola possibilità di definire una parziale diversa disposizione e collocazione, rispettando l'organizzazione generale degli spazi e i varchi.

11.1.- PIlm -1 , Spessa

Direttive per la negoziazione e conseguente convenzione

Le principali azioni di piano riguardanti l'ambito "Spessa" sono:

a).- prevedere la realizzazione di una strada che colleghi, prima dell'ingresso da Cava all'abitato di Spessa, la via Alessandria, con la SP 193 bis, separando l'abitato esistente dall'intervento nuovo commerciale, produttivo e terziario e che inoltre preveda uno svincolo a raso (rotatoria) sulla SP 193 bis, con la connessione alla strada per C.na Santa Maria - Casotti.

b).- individuare l'area più idonea, facilmente accessibile e collegata al nucleo abitato esistente, per realizzare uno spazio pubblico, solo in minima parte destinato a parcheggio, da utilizzare per attività collettive (civili e ricreative all'aperto) e verde; definire i caratteri progettuali di tale spazio (posizione, forma, materiali, arredi) e procedere alla loro attuazione in forma unitaria;

c).- prevedere un insediamento residenziale di case a schiera (non villini isolati, salvo che si preveda una congrua diminuzione del volume previsto), anche di tipologia condominiale, di altezza non superiore a 3 piani, nella posizione più prossima al nucleo abitato esistente e al nuovo spazio pubblico;

d).- prevedere, in una parte dell'area già destinata dal P.R.G. alla "Motorizzazione civile", facilmente accessibile dalla Provinciale SP 193 bis, un insediamento commerciale, produttivo (artigianale), terziario o misto. L'insediamento commerciale non deve avere le caratteristiche della "grande distribuzione"; può essere formato da strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 1500, completamente autonome, in modo che l'insieme non si presenti, né realmente né potenzialmente, come un centro commerciale secondo le definizioni delle legge regionale sul commercio. Il commercio può essere integrato, nel rispetto della SIp massima ammessa, con unità a destinazione terziaria (uffici, laboratori).

e).- prevedere realizzazioni edilizie orientate al risparmio energetico e dell'acqua, come indicato nell'articolo 3, punto c) del presente titolo;

f).- acquisire (come standard qualitativo, oltre allo standard prescritto più avanti nel presente,) le risorse economiche necessarie per la realizzazione di una scuola materna da realizzare nel Capoluogo, idonea a soddisfare i bisogni previsti secondo i programmi dall'Amministrazione Comunale e rispondente alle specifiche tecniche e funzionali dettate dall'Amministrazione stessa e definite dalla legislazione di settore;

g).- prevedere che l'accesso all'area commerciale avvenga esclusivamente dalla provinciale e non interferisca con la viabilità delle zone residenziali;

h).- prevedere la realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione – compensazione a verde che siano ritenuti necessari a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tenendo conto delle indicazioni minime contenute nella tavola del DP e di quanto specificato nel successivo articolo 12.

i).- prevedere la realizzazione e la riqualificazione di un percorso campestre esistente in funzione di collegamento ciclo pedonale tra la viabilità residenziale e la comunale per il centro di Cava, ove indicativamente rappresentato sulle tavole allegate.

L'azzonamento indicato nella tavola di DP potrà essere meglio e più dettagliatamente definito in sede di formazione del PII, tenendo conto delle indicazioni di maggior dettaglio contenute nella tavola intitolata "Indirizzi di dettaglio per la progettazione attuativa – allegato alla tavola 1 del DP"; sono consentite modifiche non sostanziali dell'assetto generale, che rappresentino un miglioramento delle indicazioni contenute negli elaborati del DP.

Norme prescrittive:

L'intervento così concepito potrà avere le dimensioni massime sostenibili di seguito indicate; è nella facoltà dell'Amministrazione definire l'effettivo peso insediativo dell'intervento, entro i limiti di cui sopra, in rapporto alla valutazione dei benefici pubblici ottenuti (standard qualitativo):

Il volume lordo virtuale realizzabile nell'intero ambito, prescindendo dalle destinazioni, non può superare mc. 30.000 ed è realizzabile solo nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Residenza:

- Superficie coperta massima degli edifici (comprendente i muri perimetrali nella loro dimensione reale) = non più del 35% della superficie fondiaria, escludendo tutti i parcheggi lungo le strade, i percorsi pedonali anche attraversanti i lotti, le fasce di mitigazione a verde sui margini o fra gli ambiti residenziali e l'area commerciale.
- **Volume virtuale massimo sostenibile = mc. 18.500**
- Altezza massima (H) = m. 9,50
- Altezza massima del colmo = + m. 3,50 di H., e con pendenza delle falde non maggiore di 50°
- Standard da realizzare (non comprendente le fasce di verde alberato di mitigazione) = almeno 18 mq. ogni 100 mc di volume residenziale o destinato a funzioni di supporto (commercio di vicinato, servizi).
- Il 20% del volume previsto **può** essere destinato a edilizia convenzionata per la vendita

Commercio e/o produttivo artigianale:

- Superficie coperta massima (comprendente i muri perimetrali nella loro dimensione reale) = mq. 2.600
- Altezza massima al colmo = m. 8,00 (estradosso solaio copertura)
- Volume lordo virtuale massimo = mc. 11.500
- Standard (non comprendente le fasce di mitigazione boscate) = almeno 100% della superficie lorda di pavimento commerciale; almeno 20% della superficie fondiaria di pertinenza della eventuale funzione artigianale.

11.2. – PII r - 2 . Casa di Riposo

Si tratta di un'area di Cava Capoluogo che è parte del ripiano che sovrasta, a nord dell'asse centrale (via Garibaldi), la scarpata che degrada verso la valle del Ticino.

Il P.R.G. prevedeva per tale area una destinazione per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (standard residenziale).

Il Programma Integrato d'Intervento già vigente con la relativa convenzione prevede invece:

- a).- l'ampliamento dell'esistente struttura convenzionata destinata a Casa di Riposo, pienamente funzionante, che risulta ormai dimensionalmente inadeguata;
- b).- la realizzazione di un nido per l'infanzia
- b) la realizzazione di un intervento residenziale, orientato anche a soddisfare bisogni sociali relativi alla residenza economica, e inoltre una struttura residenziale convenzionata per gli anziani.

Il Piano di Governo del Territorio conferma le previsioni di detto Programma Integrato già approvato e i contenuti della relativa convenzione. Alla decadenza della convenzione la eventuale mancata realizzazione degli interventi previsti dal PII comporta il ripristino automatico, sulle aree eventualmente non utilizzate, della destinazione a standard per la residenza.

11.3.- PII m -3 . Statale 35

Direttive per la negoziazione e conseguente convenzione

L'ambito definito dal PII 3 è uno spazio complesso, situato sul lato est della ex Statale 35, già occupato in parte rilevante da strutture a carattere commerciale, anche di grande dimensione, direttamente connesse alla ex Statale stessa.

Il peso e il carattere degli insediamenti esistenti rappresenta un rilevante fattore di criticità in ragione del traffico generato e soprattutto per le modalità di accesso e uscita dalle strutture; a ciò si aggiungono i problemi relativi al rapporto fra gli insediamenti diffusi lungo la Statale, prevalentemente residenziali, rapporto che si realizza prevalentemente con accessi diretti o tramite una pluralità di strade trasversali. Il completamento della viabilità di cintura, già previsto dal PRG è pertanto un provvedimento prioritario del PGT che ha lo scopo di raccogliere i flussi generati dagli insediamenti diffusi e di portarli sulla Statale in un unico punto di svincolo organizzato, risolvendo nello stesso tempo i problemi di traffico determinato dalle grandi strutture commerciali esistenti e delle attività produttive poste sull'altro lato della strada.

Condizione per l'attuazione: l'attuazione totale dell'intervento PII m-3 è subordinato alla sicura attuazione della variante alla Statale 35, di collegamento fra la SP 193 bis e la statale stessa, cioè solo dopo l'inizio dei lavori relativi a tale nuova infrastruttura. In assenza di ciò gli interventi di nuova edificazione (fatto salvo il limitato ampliamento funzionale previsto per Casa Mercato) si intendono rinviati e nel loro ambito è prevista la destinazione agricola.

E' in ogni caso possibile una convenzione parziale per interventi di recupero delle strutture commerciali ed in genere degli edifici esistenti tramite progetti comprendenti anche una parte funzionale delle infrastrutture (viabilità veicolare, percorsi pedonali, parcheggi) e delle opere di mitigazione e compensazione a verde previste all'interno dell'ambito.

In connessione a tale parziale attuazione la convenzione deve comunque prevedere, con tempi da stabilire nella convenzione stessa, la realizzazione dello svincolo (rotatoria) sulla Statale e dei rami di viabilità che da esso si sviluppano dando accesso alle strutture edilizie esistenti e ai loro parcheggi.

Sia nel caso di attuazione totale, come nel caso di attuazione parziale, la conformazione del reticolo viario complessivo è suscettibile di modifiche purchè vengano rispettati, a partire dalla rotatoria sulla Statale, i collegamenti principali, identificati dallo schema di piano, alla viabilità urbana esistente, ovvero il percorso sul bordo est dell'insediamento fino al congiungimento con la viabilità locale esistente a sud e quello verso nord fino al raccordo con via Villa Glori.

Le principali azioni di piano riguardanti il PII m-3 sono:

- a).- provvedere alla realizzazione della viabilità di cintura (della larghezza di m 12), integrata da un percorso ciclo pedonale laterale, fino allo sbocco sulla Statale e alla realizzazione della rotatoria ivi prevista; con le fasce di mitigazione a verde alberato (di almeno 6 metri di larghezza) previste a confine con le aree agricole;
- b).- provvedere alla realizzazione della viabilità secondaria (della larghezza di almeno m 10) di accesso ai diversi insediamenti dell'ambito e di raccordo con la viabilità esistente, in particolare verso nord (via Villa Glori), chiudendo lo sbocco diretto di via Villa Glori sulla Statale;
- c).- provvedere alla realizzazione di un accesso viario adeguatamente attrezzato dalla strada di cintura verso gli insediamenti residenziali che sboccano su via Sanzio, chiudendo lo sbocco di tale via sulla Statale;
- d).- provvedere alla realizzazione degli spazi verdi pubblici o di uso pubblico, alberati (un albero d'alto fusto, ogni 30 mq, come minimo) che formano un varco ambientale e visivo verso il territorio agricolo e delle fasce verdi di compensazione e arredo delle strade (lungo la ex Statale, lungo le vie d'accesso agli impianti commerciali, ecc.);
- e).- prevedere la realizzazione di tutti gli interventi di mitigazione – compensazione a verde indicati sulla tavola del DP e quelli che siano ritenuti ulteriormente necessari a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tenendo conto delle indicazioni minime contenute nella tavola del DP e di quanto specificato nel successivo articolo 12.
- f).- provvedere a realizzare lungo la ex Statale (bordo est) un percorso pedonale e ciclabile;
- g).- provvedere alla realizzazione di tutti i percorsi ciclo – pedonali previsti dall'azonamento definito nella tavola 1 del DP;
- h).- provvedere ad una riorganizzazione degli accessi alle funzioni produttive situate ad ovest del nuovo svincolo, affinché tali accessi avvengano tramite la prevista rotatoria;

i).- realizzare un adeguamento, o quanto meno un miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali attinenti alle attrezzature commerciali e produttive esistenti, secondo le indicazioni di azionamento. mantenendo comunque quelli esistenti (numero dei posti).

L'azionamento indicato nella tavola di DP potrà essere meglio e più dettagliatamente definito in sede di formazione del PII, tenendo conto delle indicazioni di maggior dettaglio contenute nella tavola intitolata "Indirizzi di dettaglio per la progettazione attuativa – allegato alla tavola 1 del DP"; sono consentite modifiche non sostanziali dell'assetto generale, che rappresentino un miglioramento delle indicazioni contenute negli elaborati del DP; è comunque nella facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione ai benefici pubblici ottenuti (standard qualitativo), stabilire l'effettivo peso insediativo dell'intervento rispettando i valori massimi di sostenibilità sotto definiti:

Indici, parametri e prescrizioni per le aree che il Piano classifica come residenziali all'interno del PII-m-3:

Nuovi insediamenti su aree nude:

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Agricoltura, industria, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio con superfici di vendita superiori a mq 150, terziario in unità che occupano più di un piano utile

DESTINAZIONI D'USO CARATTERIZZANTI

Destinazione principale residenza (R), con le funzioni compatibili (FcR)

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

- Superficie fondiaria massima residenziale = mq. 9.000
- Indice fondiario $I_f = 0,9 \text{ mc/mq}$, (con possibilità di incremento del 15% del volume -quale incentivo- e della realizzazione di sottotetti abitabili, a fronte di un adeguato aumento dei benefici pubblici, in particolare dell'aumento della quota di edilizia convenzionata da realizzare come minimo.
- Edilizia convenzionata di competenza dell'intervento = 30%, come minimo, del volume da realizzare

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MORFOLOGICHE

- $R_c = 25\%$
- Numero massimo piani fuori terra = 3 = m 10,50

E' facoltà dell'Amministrazione, in relazione ad adeguati benefici pubblici aggiuntivi, ammettere la realizzazione di sottotetti abitabili, indipendenti e non, entro l'altezza di colmo (H_c) come definita dall'art. 6, titolo I delle presenti norme.

- $R_p = 25\%$
- Aree per servizi pubblici e di uso pubblico per la residenza (parcheggi e verde) da reperire nell'ambito = almeno 7,0 mq ogni 110 mc, oltre allo standard individuato sulla tavola del DP.
- Tipologie edilizie: sono da preferire e da avviare prioritariamente gli interventi che prevedono la realizzazione di edifici a schiera con un rapporto di copertura minore di quello massimo sopra prescritto e orientati conformemente a criteri di buon soleggiamento.
- Interventi di integrazione e compensazione ambientale: lungo il perimetro degli ambiti confinanti con aree agricole o aree destinate a insediamenti produttivi deve essere prevista una fascia di verde privato fittamente alberato larga almeno m 5. Per la tutela di tale fascia si costituirà uno specifico vincolo da trascrivere nei registri immobiliari.

Struttura edilizia degradata, esistente nell'ambito:

Nell'ambito del PII esiste un insediamento a carattere agricolo classificato come "Tessuto urbano consolidato di formazione storica". Dato l'irreversibile stato di degrado dell'immobile si ammette un intervento di integrale ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione con recupero dei volumi rustici, che riproponga l'assetto a corte.

Non è ammessa una destinazione diversa da quella residenziale e relative funzioni compatibili.

Anche questo intervento non può essere attuato al di fuori del procedimento per l'attuazione unitaria delle previsioni del comparto.

Indici, parametri e prescrizioni per le aree che il Piano classifica come commerciali-terziarie, all'interno del PII-m-3:

Complesso commerciale esistente di CasaMercato

- Incremento massimo ammesso della Superficie Coperta (Sc) = mq. 840 (esclusivamente per attrezzature, depositi, uffici, di supporto alla vendita)
- Incremento massimo ammesso di SIp = mq. 1600 (esclusivamente per attrezzature, depositi, uffici di supporto alla vendita)
- Altezza massima = quella esistente
- Parcheggi = l'aumento di superficie coperta è subordinato alla realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi integrativi sia lungo il perimetro che nell'area specificamente indicata per tale uso; i posti auto esistenti devono essere conservati salvo limitate perdite conseguenti alla ristrutturazione dei piazzali e all'incremento del verde.

Lo standard qualitativo dell'intervento è costituito dalla partecipazione alla realizzazione delle opere relative alla viabilità, ai percorsi pedonali, al verde pubblico e di mitigazione, ai parcheggi, indicativamente rappresentati nella tavola del DP, tramite anche l'acquisizione delle aree necessarie che non siano di proprietà della Pubblica Amministrazione.

Alla Pubblica Amministrazione compete l'obbligo di provvedere agli accordi con i privati che comportino la demolizione e l'acquisizione di aree recintate, o non, già destinate all'edificazione o a verde privato nel precedente P.R.G.

12.- Microtrasformazioni

12.1.- Il Documento di Piano individua lotti edificabili a destinazione residenziale che nel loro insieme, per il peso insediativo complessivamente determinato, costituiscono un significativo intervento di trasformazione.

Per gli interventi contrassegnati con la sigla CC e per quelli, anche parziali ma riguardanti ambiti (microlotti) di superficie superiore a mq. 1500, è prescritta l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato; **per gli interventi parziali inferiori a 1500 mq che riguardino ambiti non contrassegnati con la sigla CC e nei quali graficamente non siano individuate aree per standard e servizi è prescritta l'attuazione tramite semplice permesso di costruire;** negli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

Tutti gli interventi devono provvedere al reperimento di un'area per servizi ed attrezzature pubbliche di almeno mq. 18 ogni 110 mc. di costruzione; in assenza di una individuazione specifica nelle tavole del Piano il Comune può consentirne la monetizzazione.

Negli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato comprendenti aree di standard individuate dal Piano in misura superiore al minimo sopra indicato la cessione al Comune dell'area azionata è condizione per l'attuazione dell'intervento; la superficie di standard in più rispetto a quella minima (18 mq/110 mc) è titolare di diritti volumetrici trasferibili nella misura definita per le aree di standard al precedente articolo 5.2.

L'entità del possibile incremento di volume in conseguenza del trasferimento viene stabilita dal Comune sulla base delle condizioni ambientali in cui esso si colloca (tutela del verde) e della necessità di coerenza e integrazione con il contesto edificato, anche recuperando ove possibile e ambientalmente opportuno quote di volumi accessori esistenti, che in tal caso devono essere demoliti dando luogo ad una migliore e più qualificata sistemazione dell'area. L'altezza del nuovo volume non può comunque superare quella sotto stabilità per questi lotti di trasformazione.

Il Comune potrà anche provvedere ad operare compensazioni volumetriche entro i limiti che riterrà opportuni e compatibili, sempre tenendo conto della necessità di mantenere un qualificato e soddisfacente assetto volumetrico rispetto al contesto.

L'ambito contrassegnato con la sigla CC 1 è costituito da due porzioni d'area una delle quali, di piccola dimensione, è la pertinenza di un edificio esistente; anche questa porzione minore è parte costitutiva dell'intervento e partecipa alla sua attuazione; il volume di sua pertinenza deve essere trasferito in modo che l'area sia restituita alla sua originaria destinazione e proprietà.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Agricoltura, industria, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio con superfici di vendita superiori a mq 150, terziario in unità che occupano più di un piano utile

DESTINAZIONI D'USO CARATTERIZZANTI

Destinazione principale residenza (R), con le funzioni compatibili (FcR)

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

- Indice fondiario If (non valido per gli interventi contrassegnati con asterisco) = 1 mc/mq, (salvo la possibilità di un incremento volumetrico del 15% a titolo di compensazione vedi paragrafo 12.1., nel caso di cessione di una maggiore superficie di standard)

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MORFOLOGICHE

- **Rc = 35%**
- Numero piani fuori terra = 3 = m 10,00
- **Rp = 30%**
la eventuale maggiore cessione di area a standard rispetto al minimo prescritto potrà avvenire anche ammettendo, a compensazione, la realizzazione di sottotetti abitabili, indipendenti e non, fatti salvi gli ambiti o le cortine edilizie ove i sottotetti non sono consentiti.
La realizzazione di sottotetti quale compensazione volumetrica può avvenire anche in supero delle altezze H e HC per non più di m. 1,50 (vedi paragrafo 12.1.) secondo i criteri di coerenza al contesto precedentemente definiti;
- Tipologie edilizie: sono da preferire e da avviare prioritariamente gli interventi che prevedono la realizzazione di edifici a schiera o accorpati con un rapporto di copertura minore di quello massimo sopra prescritto e orientati conformemente a criteri di buon soleggiamento e gli interventi che realizzano una maggiore quantità di area a standard.

13- Prescrizioni di compensazione ambientale attinenti direttamente agli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua, con un apposito simbolo grafico, ai bordi degli interventi di trasformazione a carattere residenziale, produttivo e commerciale, la dove i bordi confinano con aree aperte destinate agli usi agricoli, o con aree a diversa destinazione, fasce lineari o macchie di verde alberato di mitigazione e compensazione ambientale. Queste fasce "a localizzazione vincolata" devono avere una profondità minima di 6 metri ed essere piantumate, a cura dell'operatore della trasformazione, con i seguenti criteri: un albero d'alto fusto ogni 5 metri, con disposizione a esse e arbusti a riempire, a distanza fra loro di metri 2,50 come massimo.

Tale obbligo è prescritto anche dove la rappresentazione grafica della fascia o della macchia sia esterna al perimetro che individua l'area di trasformazione. L'operatore può adempiere alla prescrizione sia destinando a tale uso una porzione marginale dell'area fondiaria edificabile, sia utilizzando una porzione dell'area agricola confinante, tramite accordo con il proprietario. Per la fascia o la macchia, che deve rimanere destinata a quest'uso, che quindi non può essere pavimentata, nè utilizzata come area di parcheggio, deve essere sottoscritto un atto di vincolo da registrare.

Le fasce verdi di compensazione - mitigazione hanno valore di bene ambientale e non sono soggette a decadenza; se realizzate su area privata non configurano un vincolo espropriativo; sono aree di verde privato da tutelare e da mantenere nelle condizioni stabilite dalla convenzione e dal vincolo di asservimento: alla scadenza della convenzione le manutenzioni (cioè le opere di mantenimento e ripristino del verde, la pulizia, ecc.) restano a carico dei proprietari delle aree edificate a cui sono asservite.

La definizione "localizzazione vincolata" va intesa come un'indicazione riguardante di massima la linea di confine che deve essere coperta dalla previsione, salvo la necessità di correggere la forma della fascia in relazione all'organizzazione degli spazi edificabili od eventualmente all'esigenza di utilizzare parte dello spazio di fascia come verde fruibile.

14.- Le grandi infrastrutture sovraordinate e le relative fasce di pertinenza

Il Progetto Preliminare dell'autostrada Broni – Pavia - Mortara e delle opere connesse, tra cui la variante a ovest di Cava Capoluogo, definisce di massima le aree impegnate in via preliminare da tali opere. Il valore sovraordinato degli interventi comporta l'obbligo dell'inserimento di tale previsione negli strumenti di pianificazione comunali, senza che questo rappresenti accordo sulla necessità e sulle caratteristiche delle opere stesse, che sono estremamente invasive e di forte impatto sul territorio.

Il Documento di Piano e il Piano delle Regole per la parte che gli compete devono in ogni caso tener conto dei possibili effetti di tali infrastrutture, sia per quanto riguarda le ricadute in termini di funzionalità (ostacolo alle relazioni fra le diverse parti costruite e non del territorio e tra comune e comune) sia per quanto riguarda l'impatto ambientale (occupazione di suolo, interferenza con gli ecosistemi e con le attività agricole, rumore, inquinamento, ecc.).

Per quanto riguarda l'area che viene indicata come possibile pertinenza dell'autostrada il Documento di Piano si limita a prendere atto della delibera a questo fine assunta dalla Regione Lombardia, mentre per quanto riguarda la variante alla ex SS35, a ovest di Cava Capoluogo, si ricalcano le indicazioni del protocollo tra la Provincia di Pavia e i comuni di Pavia, Carbonara Ticino, Cava Manara, San Martino Siccomario,

Sommo, Travacò Siccomario, Zinasco, in data 19.07.2005. Al fine di alleggerire il traffico sulla ex SS35 e quello di attraversamento del capoluogo il DP individua alcuni provvedimenti minimi (passaggi fauna, infrastrutture per il superamento della barriera) che hanno valore indicativo ed evidenziano elementi di criticità la cui soluzione è necessariamente demandata alle responsabilità del progetto esecutivo di tali grandi infrastrutture ad agli accordi specifici da definire tra gli enti interessati, tra cui il Comune di Cava.

Il Documento di Piano individua e aziona anche un'area agricola inedificabile di compensazione e integrazione ambientale a protezione degli insediamenti e dei luoghi notevoli del paesaggio che costituisce una protezione e qualificazione dei margini edificati di Cava e Torre de Torti (vedi precedente art 12).

Tutte le previsioni del PGT collegate alle grandi infrastrutture sovraordinate dovranno essere verificate ed eventualmente modificate, precisate e integrate in rapporto alla possibilità e all'evoluzione progettuale di dette opere.

15.- Opere per il superamento di barriere infrastrutturali

Il Documento di Piano indica con apposito simbolo grafico i punti di maggiore interferenza della viabilità locale, anche ciclo pedonale, con le previste grandi infrastrutture di viabilità. Tali indicazioni, da non considerare come un'esauritiva rappresentazione delle criticità prevedibili, indica la necessità di tenere in adeguato conto le primarie necessità di comunicazione fra parti abitate e non del territorio, con interventi infrastrutturali, da concordare con i soggetti interessati alla realizzazione delle grandi infrastrutture e nell'ambito del tavolo di consultazione degli Enti Locali (comuni, Provincia, ecc.), atti a superare le barriere senza restringimenti né interferenze. Tali raccordi o viadotti devono garantire la continuità dei percorsi locali senza eccessive deviazioni o prolungamenti, devono avere dimensioni maggiori a quelle dei tronchi di viabilità raccordati, al fine di poter prevedere un miglioramento di questi, deve infine prevedere adeguate banchine o marciapiedi, secondo i casi, e soprattutto la realizzazione di una pista ciclo pedonale di almeno quattro metri di larghezza che abbia un andamento e pendenze adeguate al suo uso.

16.- Passaggi fauna

Il Documento di Piano indica sulle tavole grafiche, con apposito simbolo, la necessità di provvedere, nel corso dell'attuazione delle nuove infrastrutture sovraordinate, alla realizzazione di manufatti che consentano di salvaguardare le originarie caratteristiche di continuità fra spazi agricoli e naturali per consentire il passaggio di animali a tutela della biodiversità. Tali manufatti vanno eseguiti secondo corretti criteri di ingegneria naturalistica.

La loro esatta posizione e conformazione, finalizzata in particolare al superamento della barriera costituita dalla variante alla ex SS35 a ovest di Cava, deve essere concordata dal Comune con gli Enti preposti alla progettazione e alla realizzazione delle infrastrutture, nel previsto tavolo interistituzionale.

17.- Il sistema della ciclopeditività e la Greenway

La maglia dei percorsi ciclopeditivi individuata sulle tavole del DP costituisce l'elemento strutturale su cui si è già in parte sviluppato e si deve ulteriormente sviluppare il sistema delle relazioni fra gli insediamenti locali e fra questi e i servizi comunali, tramite la pedonalità e l'uso della bicicletta; la maglia individua quindi un quadro strategico di collegamenti aventi valenze anche diverse (connette, di valore ambientale, ecc.); la sua tutela serve anche a conservare la memoria storica dei luoghi ed a valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio. Gli eventuali interventi di modifica, integrazione e razionalizzazione dei tracciati, se necessari, devono avvenire conservando il più possibile l'andamento planimetrico definito dal DP e dagli appezzamenti agricoli e deve mantenere aperte le vedute sul territorio libero e sui punti focali del territorio edificato. Anche l'eventuale ampliamento di impianti e costruzioni agricole deve tener conto delle visuali che si aprono lungo i percorsi storici, così come lungo i percorsi ciclo pedonali di nuova e diversa conformazione.

Il Documento di Piano recepisce e individua con apposito simbolo grafico il tracciato della Greenway, (definito a seguito del protocollo d'intesa del 14 dicembre 2006 tra Regione Lombardia, Provincia di Pavia e Provincia di Milano e secondo il progetto preliminare approvato con la delibera della G.P. di Pavia n° 434 del 3/12/2008), tracciato che costituisce l'elemento strutturale di un percorso multifunzionale, di scala regionale, volto alla valorizzazione e alla fruizione dei valori ecologici e storici dei territori attraversati e allo svolgimento di attività culturali e ricreative, essendo anche fattore importante di protezione della natura.

La maglia dei percorsi ciclabili alla scala comunale, individuati dal Piano, ne rappresenta una integrazione alla scala locale di cui tener conto in sede di programmazione degli interventi locali.

La identificazione del tracciato della Greenway comporta, in attesa degli interventi costitutivi e di attrezzatura e valorizzazione sovracomunali, la salvaguardia degli aspetti morfologici del percorso (tutela degli spazi liberi laterali, delle sponde, delle presenze arboree anche se non identificate dal P.G.T., delle vedute, ecc.), con attenzione ad ogni trasformazione del suolo lungo il percorso, al mantenimento del fondo naturale della pista, alla tutela dei manufatti edilizi (da mantenere con interventi conservativi) e dei corsi d'acqua superficiali.

18.- Provvedimenti di salvaguardia ambientale (vincoli e indirizzi sovraordinati)

18.1.- Conformità al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

Il Documento di Piano assume gli indirizzi e i contenuti, anche normativi, del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale con particolare riferimento a quanto contenuto nell'art 20 delle sue norme, che riguardano la "Rete idrografica naturale fondamentale" e in particolare il fiume PO.

Richiama a questo fine, per quanto di competenza del Comune, gli elementi normativi di più diretto interesse, ferma restando la necessità di tener conto per intero anche delle formulazioni riguardanti le finalità più generali e gli indirizzi di tutela e valorizzazione. Si richiamano in particolare i vincoli richiamati dall'articolo 20, comma 8, punti a), b), i).

Art. 20 del PTPR, comma 5.

"Assumono valore prioritario all'interno delle proposte di promozione di azioni integrate:

- a. Il recupero delle situazioni di degrado paesaggistico e di riqualificazione ambientale e ricomposizione paesistica, correlato ad interventi di difesa e gestione idraulica, con specifico riferimento alla individuazione di nuovi spazi di possibile esondazione del fiume;
- b. La tutela e il miglioramento dei paesaggi naturali anche in funzione degli obiettivi regionali di salvaguardia della biodiversità e di ricostruzione di connessioni ecologiche;
- c. La tutela e valorizzazione del sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e delle rilevanze storico-culturali che la connotano, con attenta considerazione e valorizzazione delle diverse componenti, dei singoli beni e dei sistemi di relazione fisica e simbolica che li correlano;
- d. La promozione di forme di fruizione sostenibile tramite l'individuazione di itinerari, percorsi e punti di sosta da valorizzare e potenziare o realizzare."

Art. 20 del PTPR, comma 7.

Il fiume Po, che interessa larga parte del territorio meridionale della Lombardia e pone la stessa in diretta correlazione con le altre regioni rivierasche, rappresenta il principale riferimento del sistema idrografico regionale e allo stesso tempo elemento identitario, di rilevanza sovralocale, della bassa pianura. La presenza del grande fiume e la specifica connotazione che nel tempo è venuto ad assumere l'ambito fluviale, hanno fortemente condizionato la formazione e conduzione dei paesaggi circostanti. La Regione persegue la tutela e valorizzazione del Po nella sua caratterizzazione di:

- a. risorsa idrografica e paesaggio naturale da salvaguardare con particolare attenzione alla preservazione di lanche, meandri e golene e difesa delle specifiche valenze ecologiche;
- b. tutela e valorizzazione dell'argine maestro, quale elemento di connotazione e strutturazione morfologica in termini di costruzione del paesaggio agrario e di percezione del contesto paesaggistico, oltre che di difesa idraulica;
- c. valorizzazione del fiume quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibili;
- d. tutela e valorizzazione del complesso sistema insediativo storico che connota le diverse tratte fluviali, a partire dalla presenza dei principali centri e nuclei storici, percorsi e opere d'arte e manufatti idraulici, per comprendere l'edilizia tradizionale e il sistema di beni culturali minori che costella l'ambito fluviale, facendo riferimento agli studi sviluppati in proposito da province e Giunta regionale.

Art. 20 del PTPR, comma 8.

In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:

- a. Nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto;
- b. Nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, si applicano le limitazioni all'edificazione e all'urbanizzazione previste per la fascia B dalla Parte seconda delle Norme di

attuazione del P.A.I. per le fasce fluviali, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti;

c. La valorizzazione in termini fruitivi del sistema fluviale, in coerenza con il Protocollo d'intesa per la tutela e la valorizzazione del territorio e la promozione della sicurezza delle popolazioni della Valle del Po tra Province ed Autorità di Bacino, del 27 maggio 2005 e succ. mod. e integ., deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di tutela di cui al precedente comma 7;

d. la promozione di azioni e programmi per la navigazione fluviale e la realizzazione di itinerari e percorsi di fruizione dovrà essere correlata all'attenta considerazione delle misure di corretto inserimento paesaggistico di opere e infrastrutture e, ove possibile, ad azioni di riqualificazione e recupero di aree e manufatti in condizioni di degrado, privilegiando comunque forme di fruizione a basso impatto;

e. gli interventi e le opere di difesa e regimazione idraulica devono essere preferibilmente inquadrati in proposte organiche di rinaturazione del fiume e delle sue sponde, tutelando e ripristinando gli andamenti naturali dello stesso entro il limite morfologico storicamente definito dall'argine maestro;

f. il recupero e la riqualificazione ambientale degli ambiti di cessate attività di escavazione e lavorazione inerti, tramite la rimozione di impianti e manufatti in abbandono e l'individuazione di corrette misure di ricomposizione paesaggistica e ambientale delle aree, assume carattere prioritario nelle azioni di riqualificazione del fiume e delle sue sponde;

g. la previsione di nuovi interventi correlati ad attività estrattive come a bonifiche o realizzazione vasche di raccolta idrica, deve essere attentamente valutata nelle possibili ricadute paesaggistiche ed essere accompagnata, qualora considerata assolutamente necessaria, da scenari ex-ante di ricomposizione paesaggistica e riqualificazione ambientale a cessata attività, che evidenzino le correlazioni tra interventi di recupero e perseguimento degli obiettivi di tutela cui al precedente comma 7;

h. il recupero paesaggistico e ambientale di aree, ambiti e manufatti degradati o in abbandono assume rilevanza regionale e come tale diviene elemento prioritario nella valutazione delle proposte di intervento afferenti a piani, programmi o piani di riparto regionali;

i. tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela paesaggistica del fiume Po ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente comma, con particolare riferimento alla lettera b.

18.2.- Intervento di deframmentazione naturalistica

Il PTPR individua un ambito territoriale ove occorre provvedere a interventi di deframmentazione, ovvero di ricomposizione di spazi territoriali frammentati, tramite interventi atti a superare le barriere fisiche esistenti. Il Documento di Piano recepisce tale indicazione e il Comune vi terrà conto, per quanto di sua competenza, in relazione all'attuazione degli interventi di viabilità connessi con il P.I.I. Spessa e, in generale, attraverso una opportuna collaborazione con gli enti superiori più direttamente competenti (Provincia, Ferrovia).

18.3.- Conformità al D.G.R. 8515 del 26/11/2008

Con riferimento alla "Rete ecologica regionale" si individuano nel territorio di Cava Manara alcuni elementi di rilevante interesse ai quali si applicano gli indirizzi di tutela dettati dal sopra citato decreto, in particolare quelli relativi a:

Corridoio primario con sezione libera di almeno 500 m. per lato a cavallo del corso del fiume PO; tale corridoio è compreso totalmente entro la fascia A del PAI, ad esso si applicano oltre che le disposizioni relative a tale vincolo anche i "condizionamenti" previsti dal decreto regionale 8515/2008 che segnalano la necessità di evitare nuove trasformazioni salvo quelle strategiche, ovvero determinate da decisioni di rilevante interesse sovracomunale.

Varco da deframmentare, individuato sulla tavola del DP (e normato dal precedente paragrafo 18.2.) per il quale si pone anche l'obbligo di limitare le azioni in grado di costituire sorgenti di criticità, ovvero di evitare interventi sul suolo (modifiche idrogeologiche, scavi, riporti) per consentire azioni di consolidamento dell'assetto naturale.

18.4.- Il Documento di Piano recepisce interamente e individua le aree che il PTCP di Pavia classifica come "Aree di interesse archeologico, areali di rischio", "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici"; "Aree di elevato contenuto naturalistico".

Ogni intervento previsto dal PGT in tali ambiti, o realizzato tramite specifico progetto da privati o dalla Pubblica Amministrazione, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute negli articoli 33 e 34 delle NTA del PTCP.

Per quanto riguarda in modo specifico le aree di interesse archeologico, in particolare nel caso dell'intervento PIIr-2, tutte le trasformazioni previste devono essere precedute da opportuni e adeguati approfondimenti operati di concerto con la Soprintendenza Archeologica al fine di valutarne le criticità".

19.- Risorse economiche per le opere di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica

Per la realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, mitigazione ambientale e dei percorsi ciclo pedonali volti alla fruizione dell'ambiente naturale e del paesaggio il Comune, in corrispondenza della deliberazione con la quale stabilisce le quantità volumetriche, o di Slp., ritenute ammissibili nel periodo di tempo definito dalla delibera stessa, dovrà anche stabilire quale quota di risorse economiche ricavate dalle trasformazioni stesse o da altre forme di finanziamento (vedi per es. programma attuativo della Regione per la realizzazione di nuovi boschi e sistemi verdi multifunzionali), debba essere destinata a tale uso.

Tale procedura vale per tutte le previsioni che il Piano definisce "Aree di compensazione e integrazione ambientale a protezione degli insediamenti e dei luoghi notevoli del paesaggio".

In particolare per quanto riguarda l' "Area di compensazione e mitigazione ambientale a protezione degli insediamenti ..." posta fra la variante ovest della ex SS 35 e i margini edificati della frazione di Torre de Torti e Cava Capoluogo, si devono realizzare impianti di verde protettivo e provvedimenti di rinaturalizzazione, per mitigare l' "effetto degrado" determinato dalla prevista infrastruttura; il Comune si attiverà per realizzare interventi di rimboschimento e fasce verdi protettive quali opere connesse all'infrastruttura stessa, orientandone l'attuazione nel senso sopra indicato anche tramite una progettazione unitaria con la partecipazione del Comune.

20.- Il monitoraggio del Documento di Piano

Il monitoraggio è una attività di controllo degli effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione del Piano. Comporta quindi una verifica periodica per accertare se gli obiettivi del Piano vengono rispettati nell'attuazione e se le azioni da esso prodotte comportano effetti negativi, non previsti, da correggere.

L'Amministrazione comunale, in rapporto allo stato d'attuazione od a circostanze non previste (dimensione e importanza degli interventi attuati o in attuazione, nuovi impreveduti problemi emersi durante la fase di attuazione) stabilisce di avviare la procedura di monitoraggio; è comunque necessario che questo avvenga almeno due volte durante il periodo di validità del DP, o anche più frequentemente come semplice metodico procedimento di controllo.

Il monitoraggio è in ogni caso necessario quando, nell'arco di validità del Documento di Piano, si accerti la necessità di modificarne con variante le sue previsioni sostanziali (per esempio per quanto riguarda la capacità insediativa e la quantità dei volumi a disposizione, ecc.), oppure quando le dinamiche di evoluzione del territorio e sociali, o la previsione di nuovi interventi sovraordinati determini la necessità di una verifica e di un adeguamento dei contenuti, non di semplice dettaglio.

Alle varianti deve comunque corrispondere un procedimento di VAS.

20.1.- Metodologia del monitoraggio

Il monitoraggio comporta di verificare l'attuazione del Documento di Piano in particolare per quanto riguarda il non superamento del tetto di abitanti (8000) previsto; a questo proposito il monitoraggio dovrà verificare con analisi campione se la quota di volume residenziale attribuita teoricamente ad un abitante risulti corretta ed eventualmente proporre i necessari adeguamenti. Il monitoraggio in linea generale dovrà avvenire con riferimento al quadro di dati e valutazioni contenute nel "Rapporto Ambientale", ovvero:

- .- con riferimento alle macrotematiche e tematiche del Rapporto Ambientale ed agli indicatori relativi;
- .- con riferimento a nuovi indicatori che siano stati eventualmente proposti da fonti esterne ufficiali (Provincia -Progetto Dati-, Regione, ecc.), se questi indicatori risultano significativi per la realtà del Comune di Cava Manara;
- .- con riferimento ad indicatori generali sullo stato dell'ambiente che rappresentino una situazione significativamente modificata, tale da suggerire eventuali variazioni nei comportamenti di gestione del Documento di Piano e/o anche modifiche dei suoi contenuti.

L'operazione di monitoraggio comporta la definizione di competenze e responsabilità specifiche all'interno degli uffici comunali e, ad opera di queste, la predisposizione, a monitoraggio avvenuto, di un rapporto sullo stato di attuazione del Piano (per esempio in connessione con la delibera di programmazione degli interventi da mandare in attuazione e dei servizi da realizzare), un rapporto che sia sviluppato in forma discorsiva e non esclusivamente tecnica, che confermi la coerenza del processo d'attuazione, ovvero riconosca il variare delle condizioni a cui devono essere accordati gli indirizzi di scelta e tutela ambientale sia del presente DP come delle future varianti, al fine di adottare i provvedimenti necessari.

L'eventuale superamento, in termini peggiorativi, di uno o più parametri oltre i valori stabiliti rappresentati nel Rapporto Ambientale può essere ammesso se il monitoraggio accerterà anche, a fronte di questi, un miglioramento, giudicato equivalente, di altri parametri, di analoga importanza, e/o di benefici pubblici rilevanti, che devono comunque essere esplicitamente e dettagliatamente indicati; se i valori limite vengono superati l'atto il monitoraggio deve comunque specificare quali siano gli accorgimenti tecnici, oltre a quelli già previsti dalle presenti NTA, da assumere in sede di progettazione e attuazione per una riduzione e compensazione degli effetti negativi degli interventi di trasformazione del suolo ed edilizi previsti e proporre le eventuali varianti.

La definizione dei contenuti di dette varianti deve essere comunque avviata con le medesime procedure di partecipazione previste dalla l.r. 12/2005 e deve essere accompagnata rendendo chiare le motivazioni delle modifiche proposte e i riscontri e le valutazioni di sostenibilità effettuati sulla base dei criteri sopra definiti.

TITOLO III – IL PIANO DEI SERVIZI

1.- Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

Sono elaborati di progetto a valore prescrittivo:

- Mappatura dei servizi nel territorio comunale
Tav 1 nord – Tav. 1 sud
- Quadro dei servizi esistenti e di previsione
Tav. 2 nord – Tav. 2 sud
- Relazione sullo stato dei servizi e sulle previsioni del Piano, con Storia dei servizi di Cava Manara
- La presente Normativa (Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione)

Sono invece elaborati ricognitivi:

- Mappatura dei servizi nell'area vasta di riferimento. Tavola 0
- Schede di valutazione delle strutture esistenti che ospitano un servizio – rilievo analitico delle attrezzature (ALLEGATO A)
- Schede delle attività amministrative e di servizio (ALLEGATO B)
- Il questionario per il rilevamento dei bisogni e delle attese dei cittadini (ALLEGATO C)

2.- Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

2.1.- Definizione dei servizi pubblici o d'interesse pubblico o generale

Il Piano dei Servizi individua due classi principali di aree pubbliche o di uso pubblico già utilizzate o da utilizzare per la realizzazione di attrezzature di interesse comunitario:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, ivi comprese le attrezzature religiose
- b) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi e delle attività terziarie e commerciali

L'analisi dei servizi esistenti, ai fini di una valutazione qualitativa del sistema, ha fatto riferimento ad una classificazione di maggior dettaglio che si riporta qui di seguito.

servizi per l'istruzione di base e secondaria	obbligatoria	scuola dell'infanzia
		scuola primaria
		scuola secondaria I grado
	secondaria	scuola superiore

servizi di interesse comune	generali	Municipio
		Posta
		Mercato
		Cimitero
		centro civico
		sala civica
		area per fiera – circo
		locali polivalenti
	culturali	associazione culturale
		Biblioteca
	religiosi	Chiese
		Oratorio
		casa parrocchiale
		locali polivalenti per attività religiose

servizi sanitari		associazione socio-assistenziale
		sede ASL
		associazione di impegno socio-sanitario
		Ospedale

servizi sociali		centro sociale
		centro di accoglienza

	minori/famiglia	associazione di impegno sociale
		casa di riposo
		asilo nido
		alloggio pubblico

aree verdi		verde attrezzato di quartiere
		piazze e spazi pedonali
		verde prossimo alle attività industriali
		verde di arredo stradale
		verde privato
		verde ecologico
		parco o giardino pubblico di rilevanza comunale
		orti pubblici
attività sportive		Piscina
		associazione sportiva
		campo da tennis
		Palestra
		campo sportivo
		Stadio
		campo sportivo in struttura religiosa
		struttura sportiva polivalente

servizi alle attività produttive		incubatori d'impresa
		promozione imprenditoria
		Fondazioni
		Fiera
		associazione di categoria
		centri di formazione professionale

servizi per la mobilità e la sosta	mobilità	stazione ferroviaria
		linea trasporto su gomma
		tracciato ferrovia
		deposito mezzi trasporto pubblico
	parcheggi e percorsi	parcheggi silos o interrati
		parcheggi a raso lungo strada
		parcheggi attrezzati in sede propria
		parcheggi attrezzati in sede propria per industria
		parcheggi non attrezzati
		pista ciclabile

attrezzature di pubblica utilità	impianto tecnologico	cabine gas
		Telecomunicazioni
		Depuratore
		piattaforma ecologica
		sedi società di servizi tecnici vari
		Inceneritore
	servizi per la sicurezza e l'amministrazione della giustizia	Carabinieri
		vigili del fuoco
		polizia municipale
		Pretura

2.2.- Il Piano di Governo del Territorio, nelle tavole relative al Piano dei Servizi ai fini dell'applicazione della sua disciplina classifica le destinazioni specifiche delle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, esistenti e di previsione, secondo i seguenti raggruppamenti:

- a).- aree destinate alle attrezzature di interesse comunitario, comprese le attrezzature religiose;
- b).- aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- c).- aree destinate al verde pubblico attrezzato e non;
- d).- attrezzature tecnologiche.

2.3.- Il P.G.T. non prevede aree specificamente destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica ma prevede a carico degli ambiti di trasformazione quote consistenti di edilizia sociale convenzionata. Resta comunque valida la possibilità da parte del Comune di prevedere nel corso dell'attuazione del Piano, la

realizzazione di interventi di edilizia sociale su aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, come specificato dall'art. 9, paragrafo 1, della l.r.12/2005.

3.- Attuazione e Programmazione del Piano dei Servizi (PS)

Il PS è strumento integrante del P.G.T., e deve essere attuato in stretta connessione con le più generali previsioni di organizzazione e sviluppo del territorio; non ha termini di validità e può essere sempre modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; tuttavia i vincoli relativi alle previsioni di opere la cui attuazione è esclusivamente a carico della pubblica amministrazione hanno la durata di cinque anni e la loro decadenza è regolata dalle disposizioni dell'art. 9, comma 12 della l.r. 12/2005.

Il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale e/o in relazione al monitoraggio del P.G.T., verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del PS e ne determina gli eventuali adeguamenti.

L'acquisizione delle aree del PS da parte del Comune può avvenire tramite esproprio od acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita da parte dei privati in applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 5 Titolo II, delle presenti norme tecniche, oppure ancora in attuazione delle convenzioni per l'attuazione degli interventi di "trasformazione urbanistica" soggetti o meno alla procedura del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato, nonché tramite semplice asservimento all'uso pubblico, in particolare nel caso in cui le attrezzature siano realizzate totalmente o parzialmente dai privati.

In sede di programmazione degli interventi per l'attuazione del Piano dei Servizi il Comune definirà le parti del sistema ciclopeditone da avviare prioritariamente all'attuazione, tenendo conto degli interventi di trasformazione in corso e apportando eventualmente al sistema generale i necessari adeguamenti. In relazione a ciò il Comune approverà i progetti specifici delle opere.

I progetti, sia per quanto riguarda la valorizzazione dei tracciati storici, che per quanto riguarda quelli nuovi previsti, dovranno avere una conformazione che tenga conto delle caratteristiche del contesto e ambientali - limitando al massimo le parti con pavimentazioni impermeabili-, definendo anche i luoghi di sosta e la loro attrezzatura, individuando e valorizzando i connotati di maggiore interesse.

4.- Realizzazione delle attrezzature da parte di privati

Le attrezzature previste dal PS, o che il Comune programmerà di realizzare per l'attuazione del Piano, possono essere eseguite, ed eventualmente anche gestite, da privati, in concorso o meno con la Pubblica Amministrazione, previo consenso del Comune espresso tramite deliberazione della Giunta. La realizzazione comporta la costituzione di un atto di asservimento e di un regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni del successivo articolo 5.

La realizzazione di attrezzature pubbliche o d'uso pubblico da parte di privati dovrà avvenire solo sulla base di un progetto definitivo predisposto a cura della pubblica amministrazione, o sulla base di un progetto preliminare pubblico, con descrizione dettagliata dei caratteri funzionali e costruttivi dell'attrezzatura e di un successivo progetto definitivo predisposto dall'esecutore privato. L'Amministrazione Comunale dovrà comunque approvare il progetto definitivo, fatta salva la possibilità di richiedere le eventuali necessarie modifiche.

L'intervento dei privati può avvenire sia su aree vincolate dal PS, di loro proprietà, o di proprietà del Comune, oppure su aree destinate ad altri usi, purché non agricole né soggette a vincolo ambientale, che il Comune ritenga idonee al nuovo uso. Questa diversa previsione non costituisce variante del PS.

Per gli interventi riguardanti la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata se dette attrezzature sono direttamente affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura stessa dell'ente gestore; se le aree risultano già di proprietà dell'ente religioso è inoltre esclusa la necessità di procedere all'acquisizione pubblica o all'asservimento.

5.- Atti di asservimento e/o regolamenti d'uso dei servizi realizzati da privati

I contenuti minimi di tali atti, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, devono riguardare:

- .- le modalità d'uso delle attrezzature da parte dei cittadini conformemente alle esigenze espresse dal Comune, sentita la comunità locale (orari e regolamenti d'uso delle attrezzature e degli spazi);
- .- l'applicazione di tariffe ridotte per particolari categorie di utenti in condizioni svantaggiate, indicate dal Comune;
- .- gli obblighi del privato circa il mantenimento dell'attrezzatura in stato di perfetta efficienza.

6.- Contenuti degli elaborati grafici del Piano dei Servizi

Nelle tavole del Piano dei Servizi vengono distinte, mediante apposito retino grafico, le aree che al momento dell'adozione del P.G.T. sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si programma di conseguire la proprietà e/o l'uso pubblico, anche oltre il quinquennio di validità del Documento di Piano.

La destinazione specifica di dette aree è quella definita sulle tavole dall'apposita simbologia; il Comune ha comunque la facoltà di utilizzare le aree per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico diverse da quelle così definite; la modifica della destinazione specifica, quando l'indicazione di piano riguardi un intervento programmato, cioè un intervento di cui il P.G.T. prevede l'attuazione nel corso del quinquennio, richiede una variante motivata del Piano dei Servizi, quando invece si tratta di area il cui uso specifico non è previsto in sede di tale programmazione, l'utilizzo può avvenire tramite deliberazione della Giunta Comunale che definisca il nuovo tipo di attrezzatura previsto e il suo uso.

Fanno parte del piano dei servizi, oltre alle aree necessarie per realizzare i servizi alla persona, come specificato nei successivi articoli, anche le aree per la viabilità di accesso ai servizi e per le infrastrutture in sottosuolo (reti e apparecchiature impiantistiche di interesse generale) individuate nelle tavole del PUGSS (Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo), o previste da progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione.

7.- Uso delle aree del Piano dei Servizi

7.1.- Il Piano individua, riguardo all'uso, due principali classi di aree: a) quelle destinate a servizi ed attrezzature a favore della popolazione residente, o servita, e b) quelle il cui utilizzo si riferisce ad esigenze degli addetti alle attività produttive e delle aziende in cui lavorano, senza necessariamente escluderne l'uso da parte della popolazione locale.

7.2.- Per quanto riguarda le aree destinate ai servizi per gli addetti alle attività produttive e per le relative aziende le attrezzature previste ed ammissibili sono comunque quelle che hanno lo scopo di offrire un supporto tecnologico e logistico alla aziende e un supporto sociale e per la salute agli addetti, nonché di migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza escluderne l'uso da parte della popolazione.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, oltre a quelle assimilabili secondo criteri di analogia: parcheggi, verde, spazi attrezzati per la ricreazione e lo sport, attrezzature per la ristorazione, attrezzature per l'assistenza sociale e sanitaria, attrezzature per l'istruzione tecnica, attrezzature tecnologiche a supporto di una pluralità di aziende, gestite in forma associata ai fini della produzione di energie rinnovabili o finalizzate al risparmio energetico e dell'acqua.

Attrezzature aperte all'uso della popolazione (per es. ristorazione) sono consentite solo in quanto siano di proprietà delle aziende insediate o svolgano, in forma convenzionata, una funzione di effettivo supporto alle attività produttive ed agli addetti.

Sulle aree destinate ai servizi per le aziende il Piano non pone simboli di destinazione specifica; s'intende che la destinazione specifica verrà definita in sede attuativa, con riferimento alle indicazioni del comma precedente, verificata, da parte dell'Amministrazione Comunale la effettiva utilità dell'attrezzatura e la sua dimensione, che deve essere proporzionata alla funzione di servizio svolta nel diretto bacino d'utenza.

7.3.- Benché il PS non individui aree specificamente destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, l'Amministrazione Comunale, tramite atto motivato, può procedere ad assegnare le aree definite dal Piano dei Servizi come aree pubbliche o d'interesse pubblico ad interventi di edilizia residenziale sociale. Ove tali aree risultino dal PS già destinate ad altri specifici servizi, la deliberazione ha valore di variante.

Le quantità volumetriche, o di SIp, ammesse in tali aree devono risultare coerenti e compatibili con le previsioni quantitative programmate per il quinquennio di validità del Documento di Piano: l'indice If. di norma non può essere superiore a 1,3 mc/mq.

8.- Limiti di edificabilità da adottare per le aree destinare a servizi pubblici

I limiti di edificabilità delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio e ambientale; è opportuno pertanto non superare l'altezza di 3 piani fuori terra e le altezze H di m. 11,00, e HC. di m. 13,5, nonché un rapporto di copertura Rc. del 30%, salvo eccezioni motivate da speciali condizioni dell'area.

9.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione residenziale

Ai nuovi interventi di trasformazione (AT e P.I.I.) soggetti a procedura negoziale con relativa convenzione la realizzazione della prevista quota volumetrica di residenza comporta l'obbligo di reperire una quantità di aree per servizi corrispondente alla quantità di volume o di SIp da acquisire tramite trasferimento volumetrico, secondo il meccanismo perequativo previsto dal Documento di Piano.

La monetizzazione eventualmente consentita dal Comune, (che non può riguardare la quantità minima di standard da reperire obbligatoriamente all'interno dell'ambito, pari a 7 mq / 110 mc di costruzione residenziale e relative funzioni compatibili) è possibile solo se consentita dalle norme che regolano specificamente i singoli interventi di trasformazione ed è in genere ammessa quando:

.- le aree globalmente da acquisire tramite trasferimento volumetrico siano di dimensione esigua (meno di 200 mq.);

.- le aree destinate ai servizi pubblici siano esaurite, ovvero quelle residue non siano di interesse prioritario. Per la pubblica Amministrazione e la stessa non ritenga la loro acquisizione conveniente nel quadro della programmazione comunale.

La monetizzazione non potrà però riferirsi ai parcheggi pubblici ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale soprattutto in relazione alla presenza di esercizi commerciali, o di servizi pubblici, tenendo altresì conto del contesto in cui l'edificio si situa e delle politiche di regolazione del traffico del comune.

10.- Dotazione di servizi di competenza degli interventi a destinazione commerciale e terziaria

Nel caso di interventi che prevedono l'insediamento di attività commerciali nuove, di dimensione non superiore a 150 mq. di superficie di vendita, deve essere garantita la presenza di parcheggi pubblici in misura non minore di 0,4 mq. per ogni mq. di superficie di vendita. Il Comune può consentire la deroga da tale disposizione ove sia garantita in prossimità una presenza di parcheggi pubblici idonea a sopportare il maggior carico determinato da tale attrezzatura.

Nel caso di interventi che prevedono l'insediamento di attività commerciali nuove, di dimensione superiore a 150 mq di superficie di vendita deve essere garantita la presenza di parcheggi pubblici in misura non minore di 1 mq. per ogni mq. di SIp. fatto salvo quanto qui di seguito prescritto.

La quantità di parcheggi pubblici di competenza di attrezzature commerciali nuove (ampliamenti compresi) sono comunque stabilite dal Comune, nei diversi casi, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali dell'intervento, dell'accessibilità, della destinazione specifica, avendo come riferimento minimo lo standard di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.

Il Comune può consentire nel caso di strutture di media superficie per la vendita di merci ingombranti (come definite all'art. 2, definizione di superficie di vendita) la realizzazione di parcheggi pubblici in misura minore di 1 mq/mq, fino a un minimo di 0,5 mq/mq.

Lo stesso standard di 1 mq/mq va adottato per gli interventi singoli realizzati anche mediante ristrutturazione per la realizzazione di attrezzature ricettive.

11.- Dotazione di servizi di competenza degli insediamenti produttivi

Nel caso di interventi che comportano l'insediamento di attività produttive di trasformazione, industriali ed artigianali, deve essere garantita la presenza di parcheggi, oltre a quelli pertinenziali, nella misura stabilita dalle norme che regolano specificamente i singoli interventi e comunque in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, mentre le aree da reperire per altri usi pubblici non deve essere inferiore al 5% della superficie fondiaria, comprese le funzioni connesse e compatibili.

Quando sia dimostrata la impossibilità di reperimento delle aree a standard di cui sopra, è ammessa la parziale monetizzazione, garantendo comunque il reperimento di aree idonee al parcheggio delle auto nella quantità sopra prevista all'interno del lotto di pertinenza, o su area adiacente o limitrofa.

Gli spazi di parcheggio sopra previsti non possono essere utilizzati per la sosta di mezzi di trasporto delle merci; per essi deve essere garantita la presenza di idonei spazi di stazionamento e manovra all'interno delle aree fondiarie o all'esterno in aggiunta a quelli sopra definiti. Tale prescrizione deve essere contenuta nelle convenzioni per l'attuazione degli interventi di trasformazione e per tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo.

12.- Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dai cimiteri e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto per la salvaguardia igienico ambientale, nonché le aree destinate all'ampliamento delle sue strutture e attrezzature tipiche e di quelle complementari.

Su tali aree é esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali viabilità veicolare e pedonale, parcheggi pubblici e spazi di manovra, sistemazioni a verde, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

E' ammesso l'utilizzo di dette aree anche per campi sportivi senza pavimentazioni o costruzioni accessorie.

Non potranno quindi essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra elencati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

Entro la fascia di rispetto è consentita la coltivazione a scopo agricolo, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

13.- Aree per attrezzature tecnologiche di interesse comunitario

Sono le aree destinate ad attrezzature per la raccolta dei rifiuti, attrezzature per la depurazione degli scarichi urbani, impianti di compostaggio, cabine e impianti per la trasformazione dell'energia elettrica, impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica da mettere in rete per il consumo comunitario o per l'utilizzo in edifici pubblici, impianti per la produzione di energia eolica, impianti per la distribuzione del metano, nonché altre attrezzature tecnologiche di interesse generale non privatistico.

Il Piano dei Servizi individua le attrezzature esistenti e definisce le aree di rispetto per la salvaguardia igienico ambientale entro le quali non è possibile realizzare nessun tipo di costruzione salvo le opere necessarie per la viabilità di accesso e di transito. Entro tale fascia è consentita la coltivazione a scopo agricolo, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PR)

1.- Contenuti e caratteri del Piano delle Regole

1.1.- Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato e ne regola le trasformazioni; tutela gli immobili di interesse storico - architettonico – ambientale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, definisce per esse i necessari provvedimenti di riqualificazione e le cautele necessarie; assume le valutazioni relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico con le opportune azioni di tutela; individua e norma l'uso del territorio agricolo; individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico e prescrive per esse gli indirizzi di tutela, integrazione e valorizzazione; consolida e valorizza le aree e le fasce boscate in coerenza con i piani di indirizzo forestale; individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Tale ordine di provvedimenti comporta la difesa dei valori storici, culturali, ambientali esistenti e l'uso di provvedimenti che regolino le trasformazioni necessarie e possibili verso esiti di miglioramento qualitativo.

Le previsioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il PR è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole non ha limiti di validità ed è sempre modificabile.

1.2.- Il Piano delle Regole assume i contenuti dei Piani Attuativi del P.R.G. approvati, con le relative convenzioni; alla scadenza del termine di validità delle convenzioni il Comune potrà procedere al loro rinnovo; ove tale rinnovo non avvenisse s'intende confermato lo stato di fatto al momento della scadenza.

Nell'ambito di tali Piani Attuativi non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di superfici abitabili nei sottotetti, come stabilito dalla Delibera del Consiglio Comunale del 7 febbraio 2006, n° 4.

1.3.- Per l'importanza che Il Piano di Governo del Territorio attribuisce al problema del risparmio energetico e alla qualità dell'abitare (e quindi all'edilizia bio climatica) tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento (per quanto riguarda il volume aggiunto) e di integrale ristrutturazione, devono rispettare i parametri minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni regionali in materia di efficienza energetica. Il Comune potrà stabilire, con apposita disposizione, eventuali incentivi economici da attribuire agli interventi che realizzano requisiti prestazionali migliori di quelli minimi prescritti, che adottano procedimenti di riciclo dell'acqua potabile e che utilizzano tecniche e materiali propri dell'edilizia bio climatica.

2.- Zona B 1 – Nucleo di antica formazione

2-1.- Caratteristiche della zona B1.

La zona B1 comprende aree del nucleo storico centrale del Capoluogo, nonché nuclei e formazioni edilizie decentrate che conservano nei connotati tipologici edilizi e in alcuni tipici elementi costitutivi un carattere riconoscibile riferibili alla storia locale. Benché non si riscontrino in tale situazione elementi di particolare rilevanza architettonica individuabili come veri e propri monumenti, i valori ambientali e di testimonianza della storia del luogo richiedono opportune azioni di tutela e valorizzazione.

Le aree del nucleo di antica formazione, come delimitate nelle tavole del PR, sono anche Zone di Recupero ai sensi della l. 457/78; le opere edilizie sono di norma consentite tramite intervento diretto e, nei casi più avanti specificati, tramite intervento diretto con la procedura di coordinamento prevista dal successivo paragrafo 2.2. e in ogni caso con le cautele e prescrizioni in esso previste; tuttavia, in relazione alla complessità, dimensione e valore ambientale degli impianti edilizi eventualmente interessati da azioni di recupero, l'Amministrazione potrà individuare, anche successivamente all'approvazione del P.G.T., ai sensi dell'art 27 della legge sopra citata, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero da approvare secondo quanto stabilisce l'art. 28 della stessa legge.

2.2.- La procedura di coordinamento

All'interno delle zone in cui tale procedura è prescritta con riferimento a particolari tipologie d'intervento gli interventi di recupero di complessi edilizi, in quanto rilevanti come significativa testimonianza dei caratteri costruttivi, tipologici e formali appartenenti alla tradizione locale, che non siano disciplinati da specifico piano attuativo previsto a seguito di deliberazione dall'amministrazione comunale assunta ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, debbono comunque rispettare indirizzi costruttivi e materici nonché criteri morfologici e tipologici unitari, così da garantire un'efficace tutela dei valori ambientali del complessivo organismo edilizio e del contesto. A tal fine, ove il recupero avvenga con interventi frazionati ed in tempi successivi, la Commissione per il Paesaggio, in occasione dell'esame del primo progetto che interessi in parte un complesso edilizio o in parte una facciata costitutiva di una cortina edilizia continua (soggetta o meno a

“vincolo di facciata”) definirà -con apposita e formale determinazione- gli indirizzi e i criteri, cui dovranno attenersi il primo come i successivi interventi, che assumeranno pertanto il carattere di interventi coordinati. Tali criteri riguarderanno gli allineamenti e la forma degli elementi architettonici fondamentali (in particolare finestre, porte, portoni. ecc), i materiali e colori da utilizzare o non, nonché la forma e dimensione degli elementi decorativi, di arredo o complemento (gronde, ringhiere, cornici, davanzali, zoccolature, modanature, ecc.), in modo che si realizzi, insieme alla conservazione delle parti riconoscibili come costitutive della struttura edilizia originaria, anche un virtuoso accordo con gli edifici immediatamente adiacenti.

La definizione dei criteri deve avvenire entro quindici giorni dall'inoltro della proposta di intervento da parte del proprietario interessato.

Tale definizione assunta con formale determinazione verrà pubblicata sul sito del Comune affinché chi sia interessato possa far pervenire eventuali proposte di integrazione o di modificazione entro il termine di quindici giorni dalla pubblicazione. Dei tempi di tale procedura non si terrà conto nel calcolo del termine per la determinazione sulla domanda di autorizzazione o permesso di costruire.

2.3.- Interventi di limitata entità generalmente ammessi nella zona B1

a)- per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi con interventi diretti (DIA) e i necessari titoli abilitativi, e senza procedura di coordinamento:

- .- opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- .- opere interne di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico:

l'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti e la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di nuovi elementi di collegamento interno (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente e delle facciate;

- .- opere esterne di manutenzione ordinaria e di restauro delle facciate, senza modifica della forma, della natura dei materiali e dei colori;

- .- modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione, interne;

- .- modifiche di destinazione d'uso per l'inserimento di funzioni non residenziali, senza opere edilizie, o attuate con semplici opere di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione interna, quando si tratti di spazi al piano terreno, oppure al primo piano privi di destinazione in atto, o di spazi da connettere direttamente a unità immobiliari con destinazione commerciale, o terziaria, rispettando i limiti di superficie relativo alle unità commerciali della zona;

- .- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, e comunque non sul fronte stradale, di autorimesse pertinenti allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

- .- opere interne di ristrutturazione, volte anche a modificare gli aspetti distributivi delle unità immobiliari, a unire fra loro le unità, a creare locali di servizio, o a suddividere le unità quando sia assicurata la dotazione di almeno un posto auto pertinenziale per ogni nuova unità;

- .- opere interne volte all'utilizzo dei sottotetti che non comportino modifiche delle altezze H e HC e la modifica della forma della copertura e prevedano solo l'inserimento di serramenti tipo Velux nel piano delle falde (sporgenza massima dall'estradosso cm 15).

b)- per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre possibili con interventi diretti e i necessari titoli abilitativi, senza procedura di coordinamento

- .- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;

- .- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari.

- .- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento -in massetto o a blocchi-, con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea;

Sono comunque fatte salve le successive specifiche disposizioni relative ai beni di rilevanza storica e/o architettonica e ambientale meritevoli di tutela.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo richiedono comunque la presentazione di un progetto che riguardi e rappresenti l'intero spazio, anche se condominiale, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la frammentazione delle aree comuni.

c)- per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue:

gli spazi privati verdi esistenti sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri "vuoti", un valore paesaggistico ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai proprietari, secondo i criteri definiti dal precedente comma.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti definiti dal precedente punto b) per quanto riguarda il rispetto delle superfici filtranti, per la realizzazione di posti auto, all'aperto di pertinenza delle unità immobiliari presenti.

2.4.- Vincoli di facciata (cortine edilizie nella zona B1)

Le cortine edilizie verso gli spazi pubblici degli edifici compresi nella zona B1 sono soggette a "vincolo di facciata".

Gli interventi di modifica degli elementi formali e funzionali di tali facciate, connessi o meno con opere di ristrutturazione interna, che comportano aperture di finestre o porte, la realizzazione di balconi, la realizzazione o modifica di zoccolature e di modanature (cornici, lesene), la sistemazione dei cornicioni e delle gronde, possono essere realizzati tramite Permesso di Costruire con la procedura del coordinamento.

Con riferimento alle determinazioni contenute nella Delibera del C.C. n° 48 del 14/10/2009 relativa all'applicazione delle disposizioni regionali sul "Piano casa", confermate in sede di P.G.T., nelle cortine edilizie in zona B1 soggette anche a vincolo di facciata, non sono in ogni caso consentiti sopralzi, finalizzati o non alla realizzazione di sottotetti abitabili, che interessino le fronti verso gli spazi pubblici.

2.5. – Effetti della individuazione di Piani di Recupero

L'unità minima di pianificazione per i Piani di Recupero è il singolo edificio, come previsto dall'art.27 della legge 457/78

Ove l'Amministrazione Comunale abbia individuato edifici o complessi edilizi per i quali si prevedono interventi tramite Piani di Recupero, sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- prima dell'attuazione del P. R.:

manutenzione e ordinaria e straordinaria;

restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico;

realizzazione di nuovi box pertinenziali, nei limiti previsti dalla legge 122/89, incorporati in edifici esistenti, purché non rivolti verso spazi pubblici;

nel caso di immobili destinati totalmente ad attività produttive, commerciali e direzionali in atto: ristrutturazione interna delle porzioni così destinate, con il mantenimento della destinazione, ovvero la trasformazione totale o parziale a residenza.

2.6.- Interventi ammessi mediante Piano di Recupero

ristrutturazione edilizia di edifici singoli o complessi edilizi, con modifica rilevante delle destinazioni d'uso in atto;

recupero di costruzioni adibite a rustici o accessori, ad esclusione di tettoie e superfetazioni;

demolizioni;

interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti una o più unità edilizie interne che non prospettino sugli spazi pubblici, comportanti se necessario la realizzazione di edifici aventi sedime e sagoma parzialmente diversa da quelli preesistenti e destinazioni in parte nuove;

nuove costruzioni e sopralzi di edifici non prospettanti su spazi pubblici.

2.7.- Interventi ammessi mediante Permesso di Costruire convenzionato e procedura di coordinamento

per gli edifici che non hanno vincoli di facciata (che cioè non si affacciano sugli spazi pubblici) sono consentiti interventi di ampliamento e sopralzo, interventi di ristrutturazione anche con adeguamento e restauro delle facciate, nonché di demolizione e ricostruzione volta a realizzare fabbricati nuovi purché in ogni caso sia conservata la destinazione residenziale e i nuovi volumi siano progettati in modo da ricomporre nella sua forma generale l'impianto originale;

per gli edifici che hanno vincolo di facciata sono consentiti interventi di ristrutturazione e restauro delle facciate con modifiche delle forme e delle aperture dettate dai criteri di coerenza morfologica secondo i criteri dei precedenti paragrafi 2.2 e 2.4.

2.8.- Criteri d'intervento da rispettare con qualunque procedura attuativa

Gli interventi nel nucleo storico devono tendere a:

- conservare i volumi esistenti (involucro dell'edificio) e la forma dei tetti, con la possibilità di modificare l'andamento delle falde, nel caso di edifici che non prospettano sugli spazi pubblici, solo per uniformarsi all'inclinazione della copertura di un edificio laterale o raccordarsi con questa, senza lasciare frontespizi nudi;
 - conservare l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, volte, voltini, architravi decorativi, ecc.)
 - introdurre variazioni minime nel rapporto tra i pieni e i vuoti delle facciate, solo per inserire le nuove aperture (finestre e porte) atte a conseguire gli adeguamenti igienici e funzionali strettamente indispensabili
 - conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali originari, ove questi abbiano caratteristiche di originalità costruttiva, formale e decorativa.
 - eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità
 - ripristinare, ove ammalorati o sostituiti con materiali moderni e durevoli (non lucidi e plastici), i rivestimenti in intonaco e adottare tonalità di colore coerenti con i caratteri originari
 - conservare gli allineamenti di gronda con la sola possibilità di avvicinarsi o allinearsi alle gronde degli edifici laterali, mantenendo i profili architettonici originari, come definito al precedente paragrafo 2.6;
- In tutti i casi vanno conservati gli elementi architettonici originari isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc. e, anche nel caso di ristrutturazione non fedele, gli elementi decorativi di pregio devono essere riportati alla luce e incorporati nei nuovi edifici.

E' in ogni caso consentito:

- realizzare opere di consolidamento statico, delle murature, delle volte e dei solai, con la sostituzione di questi ultimi se non adeguati alle esigenze di sicurezza e se privi di particolare valore
- aggiungere altre aperture di uguale conformazione, ove ciò risulti indispensabile alle esigenze d'uso interne, preferibilmente ripristinando le aperture originarie;
- aggiungere nuove vetrine (e insegne) al piano terreno purché non costituiscano vetrata continua e siano realizzate con materiali e colori che non evidenzino uno stridente rapporto con i materiali e colori tradizionali
- realizzare zoccolature protettive, con l'impiego di lastre di pietra non lucidata, ovvero di altri materiali tradizionali (come cotto, intonaco cementizio particolare, ...) scelti fra quelli che si armonizzano meglio con le soluzioni adottate dagli edifici circostanti o più tipicamente caratteristici dell'ambiente urbano del centro;
- installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine, con ventilazione forzata o sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente
- inserire al piano terra e solo verso i cortili interni, piccoli volumi, in un rapporto dimensionale e formale coerente con l'intero edificio ed utilizzando gli stessi materiali tipici, esclusivamente per adeguare la dotazione di box auto alle prescrizioni della legge 122/89, ovvero per adeguare gli esercizi pubblici ed i negozi alle prescrizioni igieniche;
- introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare danno alla morfologia, alla tipologia dell'edificio; non sono comunque ammessi nuovi volumi tecnici emergenti dalla copertura visibili dagli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

Industria, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio di superficie di vendita superiore a mq 150, artigianato di trasformazione molesto

DESTINAZIONI D'USO CARATTERIZZANTI

Sono ammesse le seguenti alternative :

R. = max 100%

F.c.R. = max 50%

oppure :

T. di interesse pubblico (uffici bancari e postali e altri con servizio di sportello) = max 100%

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE NEL CASO DI OPERE AMMESSE TRAMITE INTERVENTO DIRETTO:

V. = quello esistente

E' ammesso un incremento pari a non più del 10% della SIp esistente, per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico delle singole unità immobiliari.

H. = quella esistente

Rc. = quella esistente

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE NEL CASO DI OPERE AMMESSE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E PROCEDURA DI COORDINAMENTO:

V. = quello esistente (fatta salvi gli aumenti di SIp realizzabili all'interno dell'involucro edilizio esistente e quelli determinati dalla realizzazione di sottotetti nei casi consentiti)

E' anche ammesso un incremento pari a non più del 10% della SIp esistente, per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico delle singole unità immobiliari.

H. = quella esistente con un possibile incremento non superiore a m. 1,0 per la realizzazione di sottotetti abitabili

Rc. = quella esistente

E' ammessa la trasformazione dei locali accessori, anche non in contiguità con il fabbricato principale, ad unità residenziali.

Possono essere realizzati interventi relativi a:

- adeguamento igienico sanitario
- eliminazione barriere architettoniche
- contenimento dei consumi energetici

Gli interventi ammessi dovranno essere riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 4 Titolo I delle presenti norme.

Considerandosi l'intervento quale trasformazione di destinazione d'uso da locali accessori ad unità residenziali, gli interventi saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori relativi alla nuova costruzione.

INDICI E PARAMETRI PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Nel caso di ristrutturazione urbanistica delle parti interne ai lotti o di ampliamento degli edifici esistenti:

V. = quello esistente, calcolato comprendendo porticati fienili e altri volumi semi aperti, in muratura, ed escludendo tettoie e superfetazioni, e comunque entro il limite di If. = 2,5 mc./mq.

Rc. = quello esistente, calcolato senza tenere conto delle superfici coperte da tettoie, superfetazioni, ecc...; con tolleranza in più del 15% finalizzata a consentire la ricomposizione unitaria degli spazi e dei volumi e l'adeguamento igienico e tecnologico dei fabbricati; comunque non superiore a Rc = 40%

H., per gli edifici all'interno degli isolati = m. 9,50 e comunque non superiore all'altezza dell'edificio più alto posto sul fronte strada, appartenente allo stesso lotto o complesso edilizio, ancorché a proprietà frazionata;

H., per gli edifici lungo gli spazi pubblici con vincolo di facciata = quella esistente.

2. 9.- Cortine edilizie da conservare

Sulle tavole del Piano delle Regole sono individuate con apposito simbolo grafico, anche al di fuori della zona B1, con riferimento alla delibera del C.C. N° 48 del 14/10/2009, le cortine edilizie che, prescindendo dalle caratteristiche e dalla qualità dei singoli edifici, costituiscono un valore d'insieme da conservare.

La "conservazione" implica il mantenimento degli allineamenti esistenti rispetto alla strada, anche nel caso di demolizione e ricostruzione senza modifica dell'ingombro, della sagoma e dell'altezza, il divieto di ampliare o sopralzare i volumi che si affacciano verso la strada, consentendo comunque la loro ristrutturazione. Gli ampliamenti consentiti in base all'indice di edificabilità della zona possono essere realizzati solo nelle parti interne dei lotti purché non alterino, neanche in altezza, il profilo della cortina.

3.- Edifici di valore storico – architettonico

Si tratta di edifici o parti di edificio soggetti a vincoli specifici, o individuati dal PR come meritevoli di tutela e valorizzazione, poiché presentano aspetti architettonici di pregio o sono, per la loro funzione e il loro significato nella storia e nella memoria locale, punti di riferimento importanti del contesto urbanizzato.

In tali edifici sono di norma consentiti interventi con le caratteristiche del restauro secondo la definizione dell'art 27 della l.r.12/2005; sono ammesse opere di ristrutturazione interna purché attuate conservando gli elementi architettonici, decorativi, strutturali (solai compresi) che presentano caratteri riconoscibili come costitutivi dell'impianto originario; eventuali interventi di adeguamento funzionale possono interessare le facciate purché incidano in modo assolutamente minimale sull'impianto compositivo e abbiano caratteristiche formali e materiche coerenti con gli altri elementi compositivi.

4.- Zona B 3, di recupero

Si tratta di parti periferiche che conservano connotati tipologici di tipo agricolo, a corte, di formazione storica.

MODALITA' D'INTERVENTO

4.1.- Interventi diretti ammessi con DIA:

restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, ristrutturazione edilizia, se attuati senza modifica dell'involucro, delle facciate e della destinazione residenziale in atto.

4.2.- Interventi ammessi con Permesso di Costruire e procedura di coordinamento:

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica dell'involucro e della destinazione residenziale, con aumento della SIp e con interventi di adeguamento e riqualificazione delle facciate;

ristrutturazione edilizia dei rustici, non considerando tettoie e superfetazioni e conservando il piano terreno per funzioni accessorie e servizi tecnici (dell'agricoltura o della residenza) e/o per deposito di automezzi; il piano o i piani superiori possono essere eventualmente utilizzati come residenza e relativi servizi, qualora i rustici non costituiscano edifici a se stanti e siano direttamente collegati e integrabili con le unità abitative esistenti.

Gli interventi sopra indicati devono riguardare unità minime di intervento costituite da interi edifici o da porzioni di edificio dalla quota zero al tetto compreso.

Lo stesso criterio attuativo si applica ad immobili in cui risultano insediate attività produttive, artigianali non moleste, commerciali e terziarie; la ristrutturazione edilizia delle unità così destinate è possibile con il mantenimento della destinazione stessa senza ampliamento, ovvero con trasformazione totale o parziale a residenza od a spazi accessori per l'attività agricola.

4.3.- Interventi ammessi con Permesso di Costruire convenzionato e con procedura di coordinamento:

ristrutturazione edilizia dell'intero complesso, anche con modifica delle destinazioni d'uso in atto;

demolizioni di fabbricati e loro rifacimento, con lo stesso volume e sagoma del precedente;

ampliamento, sopralzo, demolizione e ricostruzione di edifici anche con incremento volumetrico nei limiti consentiti;

ampliamento e il sopralzo di edifici e rustici fino ad allineare la gronda a quella dell'edificio laterale contiguo o prossimo più alto.

La realizzazione di nuovi volumi edilizi o di ampliamenti, comunque destinati, compresi i volumi destinati a box e accessori, comporta, nell'ambito del "coordinamento" una corretta attribuzione delle pertinenze;

Tutti gli interventi non devono comportare un frazionamento degli spazi comuni a corte che devono conservare il loro carattere unitario di spazio comune.

E' ammessa la trasformazione dei locali accessori, anche non in contiguità con il fabbricato principale, ad unità residenziali.

Possono essere realizzati interventi relativi a:

- **adeguamento igienico sanitario**
- **eliminazione barriere architettoniche**
- **contenimento dei consumi energetici**

Gli interventi ammessi dovranno essere riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 4 Titolo I delle presenti norme.

Considerandosi l'intervento quale trasformazione di destinazione d'uso da locali accessori ad unità residenziali, gli interventi saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori relativi alla nuova costruzione.

Gli interventi soggetti a procedura di coordinamento devono avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità anche formale, ovvero siano costituite da materiali e manufatti moderni e artificiali;
- ripristinare, ove ammalorati o risultino sostituiti con materiali moderni e artificiali, i rivestimenti in intonaco e adottare tonalità di colore coerenti con i caratteri originari; evitare nelle facciate l'adozione di materiali e manufatti moderni (plastica, alluminio, ecc.);
- conservare tutti gli elementi architettonici o decorativi incorporati o isolati, che si riferiscano allo impianto originario o abbiano comunque valore di testimonianza storica
- conservare la forma dei tetti (anche nel caso di ricostruzione) e ripristinare i materiali di copertura con elementi di cotto uguali o simili-

Nel caso di Permesso di Costruire convenzionato gli interventi devono:

- rispettare, anche nel caso di demolizioni e ricostruzioni con eventuali ampliamenti, i caratteri costruttivi e matrici sopra descritti oltre che l'impianto edilizio generale, eliminando appendici e corpi secondari di epoca recente in contrasto con l'impianto originario, recuperandone in diverso modo il volume;
- eliminare le stalle e gli altri locali destinati all'allevamento di animali, secondo le prescrizioni del regolamento d'igiene comunale;
- rispettare quanto più possibile i rapporti tra i pieni e i vuoti nel caso che sia necessario introdurre nelle facciate nuovi elementi (porte, finestre, ecc.), per conseguire gli adeguamenti igienici e funzionali strettamente indispensabili

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TRAMITE CONCESSIONE COORDINATA

R. = 100%

FcR. = quelle esistenti

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TRAMITE PIANO DI RECUPERO

Sono ammesse le seguenti alternative:

R. = max 100%

F.c.R., ed A = max 30%, oppure l'esistente se superiore

H. = max. l'esistente

E' ammesso il mantenimento delle attrezzature agricole, in quanto igienicamente compatibili.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI NEI PIANI DI RECUPERO

Interventi di ampliamento, sopralzo, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

H = quella esistente, salvo una tolleranza in più di m..1 per consentire un razionale utilizzo del volume interno in conformità alle norme igienico edilizie e dell'eventuale sottotetto e comunque non superiore a m..9,50, tranne che per gli edifici a destinazione agricola, per i quali l'altezza massima è di m..7,50

V. massimo = quello esistente con un incremento massimo del 20%, del volume preesistente calcolato comprendendo porticati, fienili e altri volumi aperti ed escludendo invece le tettoie, e le superfetazioni.

Rc. max = quello esistente, calcolato senza tenere conto delle superfici coperte da tettoie, superfetazioni, ecc.; con tolleranza in più del 10% finalizzata a consentire la ricomposizione unitaria degli spazi e dei volumi, anche mediante l'abbattimento di sopralzi.

5.- Zona RU 1, di riqualificazione urbanistica (già RU 3 nel P.R.G.)

MODALITA D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto solo per opere di restauro conservativo.

Piano Attuativo per gli interventi seguenti:

Ristrutturazione ed adeguamento igienico e tecnologico, con l'obbligo di mantenimento e restauro delle arcate esistenti, dell'involucro edilizio con i suoi caratteri formali e materici, del tetto senza modifica della sagome, né inserimento di aperture, né modifica dei materiali di copertura; il tutto deve configurarsi come valorizzazione dei caratteri stilistici unitari e tipici dell'organismo edilizio originario. L'uso a scopo di esposizione e limitatamente commerciale può dar luogo all'utilizzo dell'intera superficie coperta con la semplice chiusura dei portici mediante impennate vetrate di semplice fattura; l'uso residenziale dovrà avvenire invece nella sola parte centrale dell'edificio, eventualmente su due piani, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 2/3 della superficie coperta, in tal caso i portici (anteriore e posteriore) dovranno rimanere liberi e della profondità originaria, mentre le aperture dei locali (porte, finestre) dovranno essere realizzate nelle pareti di testata, ovvero in quelle interne ai portici .

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

R. = 100%, purché i posti auto di competenza siano reperiti in sottosuolo e/o all'esterno dell'edificio, in posizione che non rechi danno alla qualità estetica dell'edificio.

C. = 100%, limitatamente ad attività di deposito, o ad attrezzature commerciali, con esclusione dei generi alimentari

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

nel caso di ristrutturazione con modifica d'uso conforme alle prescrizioni di zona:

V. = l'esistente

H. = l'esistente

6.- Zona RU 2, di riqualificazione urbanistica (già RU4 nel P.R.G.)

Si tratta di intervento previsto dal P.R.G. il cui piano attuativo risulta approvato dal C.C.

Il Piano di Governo del Territorio conferma i contenuti della convenzione già approvata in attuazione del P.R.G. tuttavia, in relazione a indicazioni provenienti dagli studi sul sistema commerciale locale, si considera ammissibile, in alternativa alle previsioni della convenzione, una modifica del quadro delle destinazioni ammesse, da recepire eventualmente tramite modifica della convenzione e conseguentemente del progetto planivolumetrico ad essa allegato.

Ai fini di dotare il bacino d'utenza corrispondente a Mezzana e Tre Re (in parte) di una più adeguata attrezzatura per la vendita di beni di largo e generale consumo, anche alimentari, si ammette, in aggiunta alle superfici commerciali già previste (che si caratterizzano come unità di vicinato), la realizzazione di una struttura commerciale di media dimensione con superficie di vendita non superiore a mq. 600. Non è consentita la somma, in una unica struttura di vendita, delle diverse già previste superfici commerciali di vicinato, che devono conservare una loro identità e autonomia, sia pure in un progetto che le integri nello stesso spazio pubblico. Il volume virtuale necessario per la realizzazione della superficie commerciale aggiuntiva deve essere sottratto ai volumi attribuiti dalla convenzione alla residenza privata, restando immodificata la quantità di edilizia residenziale convenzionata.

7.- Zona B2, tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale di recente formazione

E' la parte del territorio urbanizzato destinata prevalentemente alla residenza e alle funzioni con essa compatibili, in cui sono possibili interventi di completamento e consolidamento dell'esistente, secondo indirizzi di riqualificazione edilizia e ambientale.

DESTINAZIONI NON CONSENTITE

Industria, artigianato di trasformazione molesto, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio di superficie di vendita superiore a mq **1000**

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

Interventi ammessi :

- restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico;
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento, sopralzo e nuova edificazione

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

R. = max 100%

F c R. = max 35% - nel caso di funzioni ricettive e di ristorazione la quota di F c R può essere elevata all'80%.

Nell'ambito di Cava Capoluogo, anche in deroga ai limiti stabiliti per le funzioni compatibili, è consentita la realizzazione di una attrezzatura commerciale alimentare, di media dimensione, di superficie di vendita non superiore a mq. 1000, mentre nell'ambito di Mezzana è consentita la realizzazione di una sola attrezzatura di media dimensione di superficie di vendita non superiore a mq. 600; una parte delle superfici di vendita sarà destinata anche a generi non alimentari. La realizzazione di tali attrezzature, in sostituzione di una equivalente superficie lorda residenziale, è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato.

Negli interventi di nuova edificazione, o di modifica di destinazione con opere edilizie, per la realizzazione di attrezzature a destinazione commerciale, o a destinazione terziaria, deve essere riservato una superficie per i parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi privati di cui alla legge 122/89, nella misura prevista dall'art. 10 del Titolo III delle presenti norme.

INDICI E PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

Zona B2: If. = 1 mc./mq., tale indice può essere incrementato fino al limite massimo di 1,2 mc./mq. acquisendo, da aree destinate a verde privato, le corrispondenti quote volumetriche, secondo le procedure di cui al successivo articolo 12.

Zona B2 a bassa densità: If. = 0,7 mc/mq., senza la possibilità di ulteriori incrementi

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Rc. = 30%

Rp. = 35%

H. = non superiore a m. 10,00; il Comune potrà richiedere che gli edifici previsti si adeguino alla minore altezza di quelli circostanti, in tal caso sarà prescritta un'altezza massima di m 7,50.

E' ammessa la trasformazione dei locali accessori, anche non in contiguità con il fabbricato principale, ad unità residenziali.

Possono essere realizzati interventi relativi a:

- adeguamento igienico sanitario
- eliminazione barriere architettoniche
- contenimento dei consumi energetici

Gli interventi ammessi dovranno essere riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 4 Titolo I delle presenti norme.

Considerandosi l'intervento quale trasformazione di destinazione d'uso da locali accessori ad unità residenziali, gli interventi saranno soggetti al pagamento degli oneri concessori relativi alla nuova costruzione.

7.1.- Nelle aree contrassegnate con asterisco si consente esclusivamente l'ampliamento del volume esistente, per non più del 30% della SIp residenziale in atto. Entro tali limiti dimensionali é anche consentita la realizzazione di una unità abitativa a se stante. L'attuazione dell'intervento deve avvenire mantenendo e migliorando la sistemazione dell'area di pertinenza con interventi coerenti con le caratteristiche naturali del luogo.

8.- Zona B4, produttiva di completamento

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto

Interventi ammessi: ristrutturazione degli edifici esistenti, ampliamento degli stessi, nuova edificazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E RELATIVI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Sono ammesse diverse destinazioni d'uso principali, in alternativa o in combinazione fra loro; a ciascuna destinazione, realizzata tramite nuovo intervento, ovvero tramite modifica della destinazione d'uso in atto, corrispondono prescrizioni differenziate per quanto riguarda gli indici ed i parametri di piano.

I. e A. = 100%

F c I. = massimo 20%

a cui corrispondono:

If. = 1,8 mc../mq.

Rc. = 50%

H. = m.. 12,50, salvo la possibilità di maggiore altezza per volumi tecnici

Parcheggi d'uso pubblico= almeno 1 mq. ogni 20 mq. della Sf. che si riferisce agli interventi nuovi o di ampliamento

oppure:

C. e T. = 100%

a cui corrispondono:

If. = 1,8 mc../mq.

Rc. = 40%

Rp. = 20%

H. = m.. 12,50

Parcheggi di uso pubblico, nel caso di interventi di complessi fino a mc. virtuali 4500 = almeno 0,4 mq. ogni mq.. di SIp..

Parcheggi di uso pubblico, nel caso di interventi di complessi uguali o superiori a mc. virtuali 4500 = almeno 0,5 mq. ogni mq. di SIp.

9.- Deposito a cielo libero ad estinzione

Si tratta di area utilizzata per il deposito e la selezione di materiali vari e rottami in funzione del loro smaltimento.

Per tale attrezzatura, situata in un ambito interessato da un progetto sovraordinato di svincolo stradale, non si ammette la realizzazione di nuove costruzioni e di impianti fissi al suolo, fatto salvo quanto eventualmente autorizzato dalla Regione.

10.- Stabilimenti a rischio d'incidente rilevante

Non sono presenti nel territorio di Cava Manara o nelle immediate vicinanze.

11.- Zona B5, terziaria e commerciale di completamento

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Interventi ammessi: ristrutturazione degli edifici esistenti, ampliamento degli stessi, nuova edificazione
Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

C. e T. = 100%

F.c.T. = 20%

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

If. = 1,8 mc../mq.

Rc. = 40%

Rp. = 20%

H. = m.. 12,50

Parcheggi di uso pubblico, nel caso di interventi di complessi fino a mc. virtuali 4500 = almeno 0,4 mq. ogni mq.. di Slp..

Parcheggi di uso pubblico, nel caso di interventi di complessi uguali o superiori a mc. virtuali 4500 = almeno 0,5 mq. ogni mq. di Slp.

12.- Verde privato, con capacità volumetrica trasferibile

Sono aree a verde privato al servizio delle zone B residenziali utilizzate per orti e giardini o come semplici spazi liberi connessi. Qualsiasi nuova sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

A tali aree è attribuito un indice di edificabilità virtuale di 0,2 mc../mq.

Tale capacità volumetrica è utilizzabile esclusivamente all'interno delle zone B2, anche in aggiunta al volume determinato dall'applicazione dell'indice di zona e comunque fino a produrre un incremento non superiore al 20% di esso.

Il trasferimento volumetrico è soggetto a convenzione e alla costituzione di un vincolo di inedificabilità, trascritto nei registri immobiliari, per l'area di verde privato a cui viene sottratta la capacità volumetrica virtuale.

13.- Verde privato con presenza di edilizia residenziale

MODALITA' D'INTERVENTO

Si tratta di edifici destinati in modo prevalente ad abitazione, dotati generalmente di un'ampia area di verde privato, situati in posizione distaccata dal contesto urbanizzato.

MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (DIA).

Opere ammesse: ristrutturazione degli edifici esistenti, ampliamento e sopralzo degli stessi, nuova edificazione.

Il volume ammesso nel rispetto degli indici e parametri della zona riguarda complessivamente sia gli interventi di ampliamento e sopralzo degli edifici residenziali esistenti, che quelli relativi all'eventuale recupero di edifici che non abbiano destinazione residenziale in atto.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

R. = max 100%, minimo 80%

A = 100%

F c R. = massimo 20%

Norme tecniche del P.G.T.

E' ammesso il mantenimento delle attrezzature agricole, se igienicamente compatibili.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- Lotti di verde privato di dimensione inferiore a mq. 10.000:

If. = 0,4 mc./mq.; e nel caso in cui gli edifici esistenti abbiano un volume conforme all'indice, ma non superiore, è ammesso un incremento massimo del volume esistente pari a 200 mc., a condizione che tale ampliamento non sia già avvenuto nel periodo di validità del P.R.G

H. = per i sopralzi e per i nuovi edifici o gli ampliamenti = m. 7,50

- Lotti di verde privato di dimensione superiore a mq. 10.000:

Nel rispetto dell'indice volumetrico e dell'altezza sopra definiti è ammesso un incremento massimo del volume esistente pari a 800 mc., a condizione che tale ampliamento non sia già avvenuto nel periodo di validità del P.R.G , ciò compatibilmente alle esigenze di conservazione della vegetazione arborea d'alto fusto.

Nell'area di verde privato identificata con asterisco e il numeri 1 sono consentite esclusivamente opere di consolidamento edilizio e funzionale dell'edificio residenziale esistente, con eventuale ristrutturazione interna e ampliamento per non più del 10% della SIp finalizzato esclusivamente ad un miglioramento dei servizi. L'attuazione dell'intervento deve avvenire mantenendo e migliorando i caratteri dell'area di pertinenza con una opportuna sistemazione ambientale che valorizzi i caratteri naturali del luogo in coerenza col contesto.

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

Il progetto edilizio deve comprendere quello per la definitiva sistemazione degli spazi liberi (zone pavimentate, a verde, o destinate ad altri usi); per quanto riguarda il verde esistente deve essere fornito un rilievo delle alberature d'alto fusto esistenti e un programma-progetto relativo alla sua manutenzione, riqualificazione e implementazione, soprattutto lungo i confini.

I posti auto devono essere realizzati incorporati negli edifici principali o in nuove costruzioni ad essi connesse e realizzate con gli stessi sistemi costruttivi e criteri di finitura.

14.- Verde privato per attrezzature sportive e ricreative di interesse collettivo

MODALITA' D'INTERVENTO

Per le attrezzature esistenti, contrassegnate con apposito simbolo:

Intervento edilizio diretto

I nuovi impianti, o l'ampliamento e adeguamento di quelli esistenti, si attuano tramite permesso di costruire convenzionato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le aree di cui al presente titolo sono di norma destinate alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private ad uso collettivo; queste devono essere prevalentemente scoperte (eventualmente copribili in relazione ad esigenze stagionali, limitando le opere murarie agli elementi strutturali isolati strettamente necessari.

14.1.- Nell'area attrezzata esistente in località Torre de Torti, contrassegnata con la sigla (VS) sono consentiti, ai fini di un miglioramento funzionale ed igienico dell'attrezzatura, limitati aumenti volumetrici delle strutture edilizie entro i limiti del 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del P.G.T.

Gli ampliamenti devono essere realizzati con materiali e modalità costruttive e formali coerenti con l'esistente e con la rilevante qualità naturalistica e paesaggistica del contesto e non devono comportare una copertura del terreno maggiore di quella determinata dagli ampliamenti stessi e dagli spazi minimi necessari per l'accesso pedonale; altre pavimentazioni non permeabili non sono ammesse.

14.2.- Nell'area in località Tre Re, contrassegnata con la sigla (EQ) e destinata ad una attrezzatura privata d'uso collettivo per l'equitazione, è consentita la realizzazione di servizi per gli utenti e di stalle aventi una superficie coperta complessiva massima di mq. 500, nonchè la realizzazione di una pista con copertura rimovibile della superficie massima di mq. 800.

Le strade interne devono essere in terra, così pure le aree di sosta dei veicoli e di movimento; è consentito realizzare una zona pavimentata, non permeabile, esclusivamente in corrispondenza degli edifici dei servizi esistenti, avente una superficie di estensione superiore alla superficie occupata dall'edificio stesso per non più del 25%.

Ove, in altre posizioni, sia necessario avere un piano calpestabile stabile, questo dovrà essere realizzato in assito di legno.

La sistemazione delle predette attrezzature (scoperte e coperte), sia che si tratti di nuove attrezzature che dell'adeguamento o completamento di quelle esistenti, deve avvenire nel rispetto del verde esistente, con eventuali limitati interventi di diradamento e pulizia del bosco compensati da un equivalente apporto integrativo di specie qualificate autoctone.

14.3.- All'interno del verde privato per attrezzature sportive il progetto delle sistemazioni a verde è parte integrante di qualsiasi intervento modificativo e dello stesso permesso di costruire convenzionato, ove richiesto; esso deve prevedere la massima tutela del sistema vegetazionale, arboreo e arbustivo, esistente. Nel caso di interventi di scavo e/o di modificazione delle caratteristiche del suolo volti a utilizzare o realizzare specchi d'acqua il progetto deve essere accompagnato da perizia idro geologica a firma di un laureato che dimostri la fattibilità dell'intervento e prescriva gli accorgimenti da adottare ai fini della sua compatibilità con gli equilibri idrogeologici del luogo, tenendo conto dell'escursione della falda freatica nell'arco di 25 anni; in ogni caso per la protezione delle sponde degli specchi d'acqua devono essere adottati sistemi naturali, impiegando materiale lapideo naturale o legno.

I parcheggi di dotazione delle nuove attrezzature debbono essere con fondo inerbato e adeguatamente alberati e occultati da siepi e/o filari di alberi; la superficie massima di detti parcheggi, compresi gli spazi di manovra, non deve superare il 3% della superficie territoriale.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

In generale, fatta eccezione per le attrezzature di cui ai punti 14.2. e 14.3. precedenti, i servizi strettamente necessari all'esercizio dell'attività sportiva e/o ricreativa (oltre alle coperture rimovibili) debbono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Rc = 12%, fino al massimo di una Sc. = 180 mq. (oltre alle strutture rimovibili)

15.- Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica e ambientale del verde presente, o da allestire nell'ambito edificato, o al suo contorno, implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel P.G.T. sono identificate come "giardini privati".

Formano il patrimonio vegetale urbano da tutelare gli alberi di alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché le siepi boscate, posti all'interno di proprietà pubbliche e di proprietà private, o nel libero paesaggio; non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma: a) gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce e castagno; b) gli alberi coltivati nell'attività vivaistica; c) le siepi perimetrali dei parchi e dei giardini.

Per tutte le aree verdi facenti parte del patrimonio arboreo di cui al presente articolo, private e pubbliche, gli interventi di manutenzione necessari al mantenimento del patrimonio arboreo e arbustivo esistente non necessitano di nessuna procedura di comunicazione e si concretizzano in: potatura delle specie arboree e arbustive; concimazioni; taglio dei tappeti erbosi; irrigazioni ed innaffiature; potatura straordinaria di formazione, riforma e risanamento; trattamenti fitoiatrici.

Gli interventi che comportano l'eliminazione di parte del "patrimonio vegetale", come sopra definito, per una documentata esigenza di rinnovo del patrimonio, accompagnata da un disegno generale dell'impianto a verde, o per ragioni di sicurezza, o per consentire la realizzazione di opere edilizie, richiedono una comunicazione al Comune, accompagnata da una proposta di ripristino equivalente.

E' facoltà del Dirigente di settore prescrivere che il proprietario adotti determinati interventi per la cura, conservazione e manutenzione delle aree verdi, quando la cattiva conservazione pregiudichi il decoro e la sicurezza degli ambienti pubblici circostanti, o l'unitarietà dell'impianto arboreo storico.

16.- Verde urbano nelle nuove edificazioni

I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno un elaborato relativo alla sistemazione del verde e debbono risultare accompagnati da un atto di impegno a provvedere alla realizzazione entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie. Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione devono contenere una puntuale indicazione delle aree di pertinenza e delle aree che costituiscono la superficie permeabile e devono definire le diverse destinazioni a verde (prati, aiuole decorative, giardini) e le essenze arboree ed arbustive che costituiscono il "verde alberato" -con le caratteristiche di seguito definite- delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

Per verde alberato si intende quella superficie, all'interno della SF, caratterizzata da assoluta permeabilità, con esclusione di qualsiasi costruzione e pavimentazione impermeabile e con una dotazione di essenze arboree nella proporzione minima di un esemplare ogni mq. 50.

17.- Sottotetti abitabili

17.1.- Il Piano delle Regole individua gli ambiti territoriali dove gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi non sono consentiti. Tali ambiti, individuati tramite campitura e apposito perimetro nelle tavole del Piano delle Regole, riguardano i nuclei storici (nucleo antico del Capoluogo e delle frazioni con presenza di cortine continue) e i vecchi cascinali, nonché le aree individuate con apposito perimetro, di recente edificazione, ove in conformità alla delibera del Consiglio Comunale n° 48, del 14/10/2009, che viene quindi confermata ed assunta dal PGT, non è consentita la realizzazione di sottotetti con alterazioni in altezza del volume.

17.2.- Nelle altre zone a prevalente destinazione residenziale i sottotetti sono ammessi anche con opere di ristrutturazione che prevedano il rialzo della copertura per non più di cm 60, sia che si tratti di edifici isolati o a schiera. Nel caso di edifici a schiera, o comunque connessi con altra unità abitativa, l'intervento di ristrutturazione con rialzo della copertura, senza modifica della conformazione e delle pendenze preesistenti, deve riguardare l'intero complesso edilizio ed essere realizzato sulla base di un progetto unitario, tramite permesso di costruire convenzionato. Gli interventi necessari per ottenere condizioni di aerilluminazione conformi, ma non superiori a quelle minime prescritte dai regolamenti comunali, devono consistere nella realizzazione di lucernari in falda, con le caratteristiche di cui al comma precedente, oppure nella realizzazione di aperture nella superficie di copertura per la realizzazione di finestre, o portefinestre con balcone, che non comportino volumi sporgenti dal profilo della falda per più di cm. 25.

Nel caso di sottotetti che siano in connessione con le unità immobiliari sottostanti, cioè non siano accessibili, nè possano essere resi accessibili, da scale o disimpegni comuni a più unità immobiliari, il Comune potrà non richiedere il reperimento dei corrispondenti spazi di parcheggio pertinenziali, che invece sono necessari in tutti gli altri casi.

La realizzazione di sottotetti abitabili ed autonomi, ove consentita, è soggetta al pagamento degli oneri e contributi concessori.

Questi spazi abitabili devono avere tutte le caratteristiche igienico edilizie richieste dai regolamenti comunali.

18.- Il verde agricolo

18.1.- Obiettivi generali paesistico ambientali relativi al territorio destinato all'attività agricola

Gli indirizzi e obiettivi più avanti riportati riguardano le aree, non comprese nel territorio urbano compatto, edificato, o edificabile, destinate all'attività produttiva agricola nelle sue diverse forme, aree variamente definite in rapporto alle caratteristiche ambientali ed al loro ruolo nel territorio.

Nelle aree agricole in genere, in particolare nelle aree agricole classificate nel PTCP come "Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici", rappresentate anche nella tavola conoscitiva denominata "Stralci del PTCP relativi al territorio di Cava Manara" e nella tavola denominata "Ambiti del tessuto consolidato" del Piano delle Regole, la coerenza e compatibilità degli interventi relativi alla viabilità, alla edificazione di edifici agricoli o compatibili con l'attività agricola (per esempio per l'agriturismo) o alle attività estrattive, nonché gli interventi di micro e macro trasformazione che vi insistono totalmente o parzialmente, la coerenza deve essere valutata in base agli elementi conoscitivi del PTCP ai fini di un consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, tenendo conto delle definizioni e prescrizioni contenute negli articoli 32, 33, 34 e 35 delle NTA del Piano Territoriale Provinciale; in particolare si deve evitare la dispersione di volumi e manufatti, tendere al completamento dell'esistente e realizzare volumi con tipologie edilizie e tecnologie (materiali, sistemi costruttivi, colori) coerenti con il contesto di riferimento. Gli allevamenti di carattere industriale devono essere subordinati a verifica d'impatto ambientale.

Per quanto riguarda specificamente le aree definite di "alta sensibilità paesistica" si prescrive che eventuali nuove costruzioni agricole o destinate a servizi (pubblici e/o privati) per le persone e per la fruizione dei luoghi possono essere previste solo se aventi carattere di provvisorietà o a completamento di nuclei edilizi esistenti e in stretta relazione e coerenza morfologica e di materiali impiegati, ovvero realizzate con materiali adatti a un loro corretto inserimento nel paesaggio, senza alterare la conformazione del suolo e della vegetazione arborea esistente.

Considerato lo stato del territorio, le barriere esistenti e previste, l'esiguità di alcuni varchi, si definiscono come presupposto per la produttività, la tutela e riqualificazione degli elementi naturali e paesistici e degli ecosistemi i seguenti obiettivi specifici:

a).- il mantenimento di un equilibrato rapporto fra territorio libero e territorio edificato,

b).- il mantenimento, il ripristino e dove necessario il potenziamento dei caratteri originari del paesaggio e di quelli naturali caratteristici, senza soluzione di continuità;

c).- il ripristino del degrado artificiale e naturale, l'arricchimento delle componenti strutturali del paesaggio, il mantenimento e la tutela del reticolo idrico e ove possibile il potenziamento delle risorse naturali tipiche (vegetazione autoctona, acqua, conformazione del territorio);

d).- l'integrazione del paesaggio naturale con quello edificato anche con la mediazione delle "Aree di compensazione e mitigazione ambientale a protezione degli insediamenti e dei luoghi notevoli del paesaggio";

e).- l'esercizio di una attività agricola che comporti un utilizzo sostenibile delle risorse del suolo e dell'acqua e contribuisca alla tutela dell'ambiente naturale in tutti i suoi aspetti.

Tali obiettivi comportano che sia mantenuta la compattezza e continuità delle aree libere, evitando interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici che determinano la frammentazione del territorio; spetta al Comune il compito di autorizzare gli interventi infrastrutturali e di trasformazione strettamente necessari, valutandone sotto questo profilo la compatibilità, tenuto conto della necessità di limitare le opere di impermeabilizzazione del suolo.

In linea generale non è ammessa la realizzazione di nuove strade, (salvo quelle previste dal P.G.T.); sono ammessi, salvo eccezionali e documentate esigenze, solo gli adeguamenti e i prolungamenti, per usi agricoli, di strade esistenti con pavimentazione filtrante.

In relazione alle condizioni di bassa soggiacenza di gran parte dei suoli e dello stato di notevole inquinamento dei terreni e delle acque di falda l'Amministrazione Comunale valuterà tutte le richieste relative ad opere di ampliamento dei fabbricati agricoli, o della residenza agricola, e in particolare quelle relative all'insediamento di attività complementari (agriturismo, vendita dei prodotti dell'azienda, insediamento di attività sociali e culturali) con riferimento alle modalità di conduzione dell'attività agricola al fine di realizzare, tramite un accordo con i proprietari e conduttori dei fondi (convenzione) e in rapporto alla trasformazioni di cui sopra, un percorso di adeguamento a forme di agricoltura sostenibile, che cioè preveda il miglioramento dello stato di inquinamento dei suoli e delle acque sotterranee.

18.2.- Uso del suolo agricolo – prescrizioni generali

riguardo all'uso del suolo ed alle sue trasformazioni valgono le seguenti prescrizioni generali, fatte salve le limitazioni specifiche stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche del suolo e dell'ambiente.

Non sono in generale ammessi:

.- i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;

.- la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami e altri depositi estranei all'attività agricola; anche i depositi inerenti l'attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben delimitati e organizzati e di contenuta estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;

.- i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;

.- gli interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;

.- gli interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, salvo quelli strettamente connessi alla realizzazione di nuove costruzioni, o agli ampliamenti di quelle esistenti, ovvero quelli progettati e realizzati dal Comune per esigenze generali.

La vegetazione arboreo-arbustiva di ripa e bordo campo deve essere conservata e riqualificata a cura delle proprietà agricole; la manutenzione forestale deve avvenire con tagli selettivi e con opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti.

Il Comune provvederà con opportune forme d'incentivo, a favorire l'incremento del patrimonio arboreo-arbustivo esistente ed a promuovere la sua estensione, in particolare in presenza dei percorsi ciclo pedonali e dei corsi d'acqua.

Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.

Le aree di pertinenza degli edifici possono essere recintate mediante siepi o manufatti metallici a giorno, con esclusione di cordoli continui in cemento di altezza superiore a 15 centimetri fuori terra, mentre i fondi ineditati possono essere delimitati unicamente da siepi continue ed eventualmente da fili o reti d'acciaio non spinati.

18.3.- La residenza agricola

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dal titolo III della l.r. 12/2005, previo accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola a cui si riferiscono.

Il permesso di costruire è in generale subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi, a cura e spese del proprietario o del soggetto avente titolo, sui registri immobiliari; tale vincolo decade solo a seguito di variazione della destinazione dell'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali.

I progetti relativi devono essere accompagnati da fotografie, scattate da punti di vista strategici (lungo le strade poderali, i tracciati storici e quelli ciclo pedonali, e nella direzione dei varchi e visuali libere) in cui sia riportata in scala la sagoma degli edifici previsti.

Per le abitazioni agricole e per le relative funzioni compatibili, valgono gli indici volumetrici di edificabilità prescritti per ciascun ambito; il volume complessivamente edificabile per tali funzioni è quello che si ottiene sommando l'edificabilità di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, anche situati in territori di comuni contermini, applicando ad essi l'indice territoriale lt. definito per i diversi appezzamenti o ambiti territoriali, in rapporto alle loro caratteristiche ambientali e d'uso:

-. per le aree a coltura orto-floro-vivaistica specializzata, qualunque sia l'ambito in cui si trovano, l'indice territoriale di pertinenza è di 0.06 mc/mq.;

.- per i terreni a bosco l'indice territoriale di pertinenza è di 0,01 mc/mq;

.- per gli altri terreni agricoli l'indice territoriale di pertinenza è di 0,03 mc/mq.

Le funzioni connesse e compatibili possono essere realizzate all'interno del volume, calcolato come sopra, ovvero tramite ampliamento degli edifici esistenti (anche superando, una volta tanto, l'indice lf. Pertinente all'ambito), purché l'ampliamento non sia maggiore del 20% della SIp esistente.

18.4.- Le funzioni connesse e compatibili con l'attività agricola

Sono funzioni compatibili con l'attività agricola le seguenti:

a).- Le unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola;

b).- le attrezzature per l'agriturismo;

c).- I centri sociali, assistenziali e culturali, con preferenza per quelli che si occupano della tutela e valorizzazione dell'ambiente e della natura, o di comunità terapeutiche, sono consentiti, tramite il recupero di immobili esistenti.

L'insediamento delle attrezzature di cui ai precedenti punti a), b), c), risulta ammissibile ove sia dimostrata, da una relazione sull'attività agricola dell'azienda che utilizza, cede, o affitta, gli immobili, che la dimensione, la consistenza e le caratteristiche funzionali degli immobili rimasti in uso per l'attività agricola sono dimensionalmente e funzionalmente sufficienti a consentire il buon funzionamento dell'attività primaria, anche tramite eventuali proposte di ristrutturazione e riqualificazione.

L'eventuale utilizzo e trasformazione di un intero insediamento edilizio agricolo esistente per tale destinazione e il conseguente scioglimento del preesistente legame di pertinenza con le aree agricole può avvenire solo se sia dimostrata la cessione delle aree agricole ad altra proprietà agricola e questa sottoscriva e registri un nuovo vincolo di pertinenza, ed accompagni tale accorpamento con un progetto agronomico in grado di garantire un utilizzo pieno ed ecologicamente qualitativo di tutte le aree e un progetto di recupero unitario degli edifici residui (cioè non utilizzati per l'attività extra agricole) che in ogni caso metta in evidenza e valorizzi le caratteristiche tipo morfologiche originarie.

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire convenzionato rilasciato, nei casi a) e b) precedentemente identificati, ai soggetti identificati dal titolo III della l.r. 12/2005.

Non è consentita la realizzazione di maneggi, al solo scopo ricreativo e sportivo, non connessi all'attività di allevamento dei cavalli; nelle attrezzature esistenti non sono ammesse nuove costruzioni, né ampliamenti di quelle esistenti, salvo gli interventi manutentivi e di adeguamento igienico, o l'installazione di coperture leggere, facilmente rimovibili.

In area agricola, lungo i bordi che confinano con lotti edificati o edificabili a destinazione residenziale, è possibile realizzare volumi accessori, o box per automezzi, (di altezza lorda non superiore a m. 2,50) direttamente connessi e accessibili dall'area residenziale a cui sono pertinenti, occupando l'area agricola per una profondità massima di m. 6 e per una lunghezza non superiore al lato del lotto residenziale a cui si riferisce l'attrezzatura. L'involucro murario che racchiude in zona agricola questi fabbricati deve essere realizzato in mattoni a vista e deve essere adeguatamente protetto da un bordo di alberature e/o cespugli, da mantenere a cura del proprietario. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione riguardante l'asservimento e l'impegno alla manutenzione del verde.

d).- centro per l'ippoterapia

Il Piano delle Regole individua in zona agricola un ambito destinato alla realizzazione di una "fattoria" da destinare allo svolgimento di una attività didattica e ippoterapica; l'ambito, che comprende tre subaree

diversamente destinate, deve intendersi coinvolto in un progetto unitario e l'eventuale venir meno di uno degli elementi funzionali che lo costituiscono comporta una revisione complessiva del progetto e della relativa convenzione volta alla salvaguardia e al ripristino dei caratteri agricoli e naturali, provvedendo anche alla demolizione della tensostruttura eventualmente realizzata.

La subarea contrassegnata con la sigla "N" è destinata all'equitazione; in essa non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo, che deve rimanere completamente permeabile, né la realizzazione di costruzioni infisse nel suolo; è pertanto possibile solo l'allestimento di barriere e attrezzature mobili.

La subarea contrassegnata con la sigla "S" è destinata alla realizzazione delle stalle ed eventualmente di una tensostruttura della superficie massima di mq. 400 a copertura di una piscina terapeutica.

La subarea contrassegnata con la sigla "RE" comprende edifici da destinare a funzioni di supporto (di accoglienza, didattiche e di ristorazione): in essa sono possibili interventi parziali di demolizione e ricostruzione, anche modificando molto parzialmente l'assetto planimetrico, con un aumento massimo del 10% della superficie lorda di pavimento; interventi di ristrutturazione, anche con parziali interventi sulle facciate formalmente coerenti con i caratteri morfologici e tipologici connotativi dell'edificio preesistente; interventi di adeguamento igienico e tecnologico. La tensostruttura di cui al precedente comma può essere realizzata, invece che nella subarea "S", in connessione con l'edificio esistente.

L'attuazione è subordinata, oltre che alla predisposizione di un progetto unitario che preveda la formazione di barriere verdi, di compensazione, lungo i lati che confinano con aree costruite e col verde agricolo, alla stipula di una convenzione che definisca e confermi il carattere specialistico della struttura, non destinata a generiche funzioni ricreative e sportive.

18.5.- Le attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività produttiva agricola

a)- Sono attrezzature proprie dell'attività agricola:

- .- i depositi dei prodotti aziendali;
- .- i depositi di materiali necessari alla produzione agricola (foraggi, mangimi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture a sviluppo verticale (silos o distributori di miscele, ecc.);
- .- i ricoveri per allevamenti di animali domestici per l'autoconsumo;
- .- i locali per la conservazione e la prima trasformazione di prodotti aziendali per l'autoconsumo;
- .- i locali per il ricovero e la riparazione di macchine ed attrezzature agricole.
- .- gli allevamenti aziendali collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti
- .- gli impianti per aziende orticole o ortoflorovivaistiche.
- .- le rimesse per macchine agricole non destinate alla vendita
- .- i fabbricati e gli impianti per la prima lavorazione di prodotti aziendali

b)- La destinazione d'uso non comprende invece: fabbricati e impianti di tipo industriale per la lavorazione dei prodotti di una molteplicità di aziende con le relative attività di stoccaggio, ed eventualmente di commercializzazione (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.), salvo il caso che si tratti di attrezzature e impianti interaziendali a servizio di aziende agricole situate nel territorio comunale e nei territori comunali immediatamente limitrofi.

Negli ambiti destinati in modo specifico all'attività agricola, in cui si consente la realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature sono ammesse anche le attività produttive e artigianali di riparazione, di deposito e di servizio, che abbiano attinenza con l'attività principale ammessa.

Le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T., che effettuano lavorazioni insalubri di prima e seconda classe sono ad estinzione e per le costruzioni che le contengono sono consentiti interventi di sola manutenzione ordinaria.

Le attività produttive di seconda classe non insalubri, per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di scarichi ed emissioni inquinanti), possono rimanere in luogo, essendo in questi casi consentiti unicamente gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione, senza aumento della superficie lorda di pavimento, finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario, e che concorrano alla eliminazione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente, subordinando anche la permanenza alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione a verde.

Per le attrezzature e infrastrutture agricole di cui al precedente paragrafo a), per i quali non sono dati indici volumetrici di edificabilità fondiaria, sono comunque stabiliti i seguenti limiti di superficie coperta:

- .- il rapporto di copertura Rc non deve essere superiore al 5% dell'intera superficie aziendale;
- .- per le sole serre il rapporto Rc massimo è del 20%

Per le stalle, fermo restando il rapporto di copertura stabilito per tutte le infrastrutture, si prescrive anche quanto segue:

- .- gli altri allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 300 dai limiti dell'edificato urbano compatto definiti dal P.G.T.

Gli interventi di cui al presente articolo, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

19.- Cascine di interesse storico

Si tratta di strutture edilizie connesse all'attività agricola, di origine storica, riconoscibili nelle carte del 1889, che per la loro conformazione il legame col territorio richiedono interventi di riqualificazione con il mantenimento dei connotati tipici.

Gli interventi consentiti si attuano di norma tramite intervento diretto (DIA), ovvero con Permesso di Costruire e procedura di coordinamento quando comportano interventi sulle facciate o modifica dell'involucro edilizio, rispettando i seguenti criteri:

- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità anche formale, ovvero siano costituite da materiali e manufatti moderni e artificiali;
- ripristinare, ove ammalorati o risultino sostituiti con materiali moderni e artificiali, i rivestimenti in intonaco e adottare tonalità di colore coerenti con i caratteri originari; evitare nelle facciate l'adozione di materiali e manufatti moderni (plastica, alluminio, ecc.)
- conservare tutti gli elementi architettonici o decorativi incorporati o isolati, che si riferiscano allo impianto originario o abbiano comunque valore di testimonianza storica
- conservare la forma dei tetti (anche nel caso di ricostruzione) e ripristinare i materiali di copertura con elementi di cotto uguali o simili-
- rispettare, anche nel caso di demolizioni e ricostruzioni con eventuali ampliamenti, i caratteri costruttivi e matrici sopra descritti, eliminando appendici e corpi secondari di epoca recente in contrasto con l'impianto originario, recuperandone in diverso modo il volume;
- rispettare quanto più possibile i rapporti tra i pieni e i vuoti nel caso che sia necessario introdurre nelle facciate nuovi elementi (porte, finestre, ecc.), per conseguire gli adeguamenti igienici e funzionali strettamente indispensabili

Le destinazioni ammesse e gli indici di edificabilità sono: per la residenza agricola quelli definiti al precedente paragrafo 18.3, per le funzioni compatibili quelli di cui al precedente paragrafo 18.4.

20.- Aree di elevato contenuto naturalistico e paesaggistico

Sono le aree localizzate sulle scarpate di raccordo tra il terrazzo e la pianura, comprese alcune parti al piede o al colmo delle stesse.

Le peculiari caratteristiche dell'ambiente, sotto il profilo naturalistico -per le particolare presenza di associazioni vegetali autoctone-, idrogeologico e paesaggistico, comporta il rispetto di prescrizioni volte alla loro integrale tutela.

Esse hanno valore di bene ambientale; la previsione della loro tutela non è soggetta a decadenza, nè configura un vincolo espropriativo, sono pertanto da mantenere nella migliore condizione e il loro uso è limitato di protezione ambientale e ad attività naturalistico ricreative.

Non sono ammesse costruzioni di nessun tipo, non sono ammessi scavi e modificazioni dell'assetto del suolo se non per la normale manutenzione dei sentieri e delle strade esistenti o per la realizzazione di percorsi pedonali in terra;

ove sia necessaria la realizzazione di muri di sostegno questi, previa autorizzazione del Sindaco, devono essere realizzati in pietra - preferibilmente a secco - o in legno, devono avere altezza non superiore a m.1, e non devono tagliare i naturali canali di scolo delle acque; eventuali parapetti devono essere realizzati in legno;

non è consentita la realizzazione di nuove strade per i veicoli;

l'accesso alle proprietà deve avvenire tramite le strade esistenti, sulle quali è consentito eseguire, per l'accesso ai poderi e alle zone destinate dal piano a servizi sportivi e ricreativi privati, limitati interventi di sistemazione del tracciato, in presenza di strozzature e curve particolarmente disagiate;

non è consentito asfaltare o pavimentare superfici di sosta, strade o sentieri - per quanto riguarda le strade asfaltate esistenti è ammessa la sola manutenzione del manto, conservando e mantenendo le canalette laterali di scolo in terra;

il bosco e il sottobosco sono da considerare come appartenenti ad un unico unitario ecosistema, la cui conservazione richiede interventi di pura manutenzione: taglio degli alberi e rami secchi, sostituzione di piante morte o malate con altre della stessa specie, nel massimo rispetto possibile del sottobosco; non possono essere piantati alberi o arbusti che non appartengano al particolare ecosistema presente.

Gli interventi, tranne quelli della normale potatura e raccolta dei rami secchi, devono essere autorizzati dal Sindaco, fatte comunque salvi i controlli e le autorizzazioni del corpo della guardia forestale.

Ai fini della fruizione dei beni presenti in detta zona (fauna, flora, ecc.) a scopi di ricerca naturalistica e pedagogica è ammessa la realizzazione di capanni e ripari in legno, stuoie e simili.

L'indice di edificabilità fondiaria di zona, per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, è = 0,01 mc./mq.; tale capacità volumetrica è utilizzabile solo all'interno dell'area agricola.

20.1.- Le aree edificate, contrassegnate con asterisco, che si trovano inserite o ai margini delle aree di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, non possono essere ampliate.

In relazioni alle diverse situazioni di contesto sono però possibili, al loro interno, nei limiti sottospecificati, limitati interventi edilizi ad integrazione dei volumi esistenti. Tali opere devono essere progettate in stretta relazione e coerenza morfologica e di materiali impiegati con le strutture esistenti, ovvero realizzate con materiali adatti a un corretto inserimento nel paesaggio, senza alterare, oltre lo stretto necessario, la conformazione del suolo.

I nuovi volumi devono avere un'altezza non superiore a quella dei volumi esistenti.

Ambito di verde privato contrassegnato con "asterisco 1": sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento igienico e tecnologico ai fini di un miglioramento delle condizioni abitative, entro i limiti di un incremento del 10% della superficie lorda di pavimento.

Ambito di zona B2 contrassegnato con "asterisco 2": è ammesso, tramite permesso di costruire convenzionato, un incremento volumetrico, anche autonomo, non superiore a mc. 500.

Area di zona B2 contrassegnato con "asterisco 3": è ammesso, tramite permesso di costruire convenzionato, un incremento volumetrico, in aggiunta ai volumi esistenti, non maggiore di mc. 500, o superiore se consentito in applicazione dell'indice di zona (1 mc/mq).

21- Area agricola di compensazione e integrazione ambientale a protezione degli insediamenti e dei luoghi notevoli del paesaggio.

Si tratta di spazi aperti continui, tendenzialmente lineari, di territorio quasi totalmente ineditato, destinato a verde agricolo, la cui conservazione è condizione per il miglioramento della qualità ambientale dei bordi urbani, costituendo un indispensabile distacco da grandi e impattanti infrastrutture, anche mediante l'integrazione del verde naturale esistente con nuove fasce o macchie di verde alberato. Tali spazi rappresentano anche, in altre condizioni, un provvedimento di tutela di percorsi panoramici e d'interesse naturalistico da valorizzare.

Le aree così classificate hanno destinazione agricola, non sono soggette ad esproprio ma hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare, da valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari; ad esse è attribuito l'indice di edificabilità virtuale specifico delle aree agricole, il volume ad esse pertinente può essere utilizzato mediante trasferimento in aree agricole edificabili. E' tuttavia possibile la costruzione in tali aree di fabbricati accessori e rustici agricoli (non destinati a stalla o al ricovero di animali) addossati ad edifici esistenti, o da realizzare contestualmente entro le aree edificabili del margine urbano.

Sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che esse vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato realizzare recinzioni e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione della vegetazione spontanea esistente, o altri interventi che non riguardino la coltivazione.

Il Comune d'accordo con i privati, predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione a verde da porre a carico della collettività o dove orientare interventi di valorizzazione (rimboschimento) anche mediante l'utilizzo di finanziamenti regionali.

Il Comune d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con interventi di manutenzione e miglioramento.

22.- Ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale

22.1.- Il P.G.T., con riferimento alle indicazioni del P.T.C.P. DELLA PROVINCIA PAVIA e dello studio idrogeologico allegato al piano individua gli ambiti di rilevanza paesistica e paesistico fluviale; tali aree territoriali sono caratterizzate da elementi di interesse naturalistico e insieme da dinamiche idrauliche.

Gli indirizzi di pianificazione riguardano la tutela degli ecosistemi e dei valori paesistici, in particolar modo di quelli legati alla presenza delle acque superficiali in particolare del fiume PO e sono rivolti alla valorizzazione delle caratteristiche sopra indicate ai fini dello sviluppo di attività ricreativo-culturali.

In tali ambiti vanno pertanto specificamente salvaguardati, anche a cura del Comune, che eventualmente comunicherà gli abusi agli Enti competenti:

.- gli elementi orografici del suolo;

.- la qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico, garantendone la continuità anche oltre le previste grandi barriere infrastrutturali.

.- lo sviluppo degli elementi naturalistici presenti e la continuità paesaggistica, evitando l'inclusione di costruzioni e manufatti agricoli che occupino posizioni di particolare impatto, anche visivo; è a tale scopo vietata anche la realizzazione di cartellonistica pubblicitaria.

E' vietata la costruzione di manufatti murari; le opere di tutela del reticolo idraulico devono essere realizzate dagli Enti competenti, con opportuna cura manutentiva, utilizzando criteri di ingegneria naturalistica, o dove ciò non sia possibile, con interventi murari minimali preferibilmente di ingegneria naturalistica (con le potenziando il patrimonio arboreo delle sponde.

In tali ambiti di specifica rilevanza paesistico fluviale è consentito l'uso agricolo del suolo e la coltura arborea per usi industriali; non sono invece consentite nuove costruzioni stabili a destinazione residenziale, per l'attività agricola o di allevamento, o comunque produttiva, mentre per le costruzioni esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria.

22.2.- Fascia di pertinenza e tutela del fiume PO

Per quanto riguarda l'ambito di pertinenza e tutela del fiume PO, individuata come "fascia di rispetto del fiume PO con valore di fascia A del PAI" valgono in particolare le disposizioni contenute nell'art. 33, paragrafo 16, delle NTA del PTCP.

Le eventuali nuove costruzioni agricole, conformi alle norme PAI, devono avere dimensioni minime (superficie coperta non superiore a mq. 300 e altezza non superiore a m. 6,00) e possono essere previste solo se completano nuclei edilizi esistenti e in stretta relazione e coerenza morfologica e di materiali impiegati con essi; devono inoltre, essere realizzate con murature in laterizio, evitando il cemento armato per le strutture verticali, e risultare finite compiutamente in ogni parte (intonaci, tinteggiature eventuali, verniciatura serramenti, ecc).

23.- Varchi di connessione del verde agricolo

Questi varchi, indicati da appositi simboli grafici nelle tavole del PR, individuano, prevalentemente lungo vie di comunicazione esistenti, ma non solo, spazi liberi di connessione fra porzioni contigue di territorio agricolo, che occorre salvaguardare ai fini dell'unitarietà ambientale e paesaggistica e della tutela della fauna e della bio diversità. In corrispondenza di tali situazioni deve prevalere, anche in rapporto ad esigenze di realizzazione di manufatti di urbanizzazione primaria o tecnologici, un rigido criterio di salvaguardia della continuità degli spazi non costruiti. Anche le eventuali nuove costruzioni agricole ritenute necessarie per lo svolgimento dell'attività primaria devono situarsi nella posizione più decentrata possibile rispetto al segno del varco e collocarsi a ridosso di costruzioni esistenti.

24.- Vincolo di visuale libera

E' un simbolo che indica una direzione da mantenere libera da ostacoli visivi. Per ostacoli visivi s'intendono non solo quelli costituiti da costruzioni vere e proprie, ma anche quelli rappresentati da cartelli pubblicitari, impianti tecnologici, cartelli segnaletici stradali.

Per quanto riguarda le apparecchiature tecnologiche indispensabili (pali per le linee elettriche e per l'illuminazione, cabine elettriche e del gas, ecc., segnaletica stradale) e non collocabili in aree esterne alla visuale vincolata, si avrà cura di scegliere le posizioni meno impattanti, valutando anche il loro effetto tramite opportune simulazioni.

25.- Aree di rispetto dei corsi d'acqua

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, salvo specifiche disposizioni più restrittive, sono vietati:

- entro una fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;

gli scavi;

- entro la fascia di 4 m. dai limiti come sopra definiti:

le piantagioni;

lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904 le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904. Inoltre in tutto il territorio comunale dovrà essere particolarmente curata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrica (rogge e torrenti).

26.- Elementi del reticolo idrico e manufatti idraulici

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni dettate dagli specifici studi sulla componente geologica e idrogeologica, che risultano comunque prevalenti se più restrittive, in tutto il territorio agricolo sono vietate interruzioni dei percorsi e modifiche dei tracciati delle rogge e dei canali irrigui. Di norma gli interventi manutentivi devono essere eseguiti con opere e modalità esecutive tipiche dell'ingegneria naturalistica e comunque limitando allo stretto necessario interventi di cementificazione delle sponde. Anche le opere di manutenzione ammesse e/o richieste dagli appositi regolamenti, devono essere autorizzate, fatte salve le competenze degli Enti preposti alla gestione della rete irrigua.

I manufatti idraulici esistenti hanno valore paesistico e di norma non devono essere eliminati, anche se non più utilizzabili. Vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica.

27.- Pozzi per l'acqua potabile

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo i pozzi per l'approvvigionamento dell'acqua potabile. Per tali impianti è prescritto un vincolo assoluto di raggio uguale a m. 10 ed un vincolo di destinazione d'uso riguardante le funzioni e attività definite dall'art 94 del Decreto Legislativo 3/4/2006 n°152, compreso entro un raggio geometrico di 200 m. rispetto al punto di captazione o di derivazione.

28.- Aree boscate e di possibile ampliamento, arbusteti, siepi, filari

Il P.G.T. anche sulla base delle indicazioni del DUSAF (destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali – Regione Lombardia), dal P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI PAVIA e delle foto aeree, individua le aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano fondamentali elementi di riferimento per l'equilibrio ecologico e per il paesaggio.

Tali aree sono di norma soggette a tutela e la loro conservazione è presupposto per l'incremento della loro estensione.

Preliminarmente ad atti che possono comportare una modifica della vegetazione arborea è necessario accertare se la presenza individuata sulle tavole del PGT rientri nella classificazione di bosco ai sensi del D.lgs. 227 del 2001; in caso di ricognizione positiva la eventuale realizzazione delle opere è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

La gestione del verde arboreo e arbustivo e la sua riqualificazione è regolata dai contenuti della L.R. 8/1976 (Legge forestale regionale) e successive modifiche e dal relativo regolamento di Polizia Forestale.

E' comunque compito dei proprietari operare per la conservazione e la tutela dei boschi, anche se di limitata estensione, ed alla loro manutenzione mediante tagli selettivi e di opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti, compensando i tagli con equivalenti nuovi impianti.

Il Comune dovrà provvedere, con opportune forme d'incentivo, a favorire l'incremento del patrimonio arboreo - arbustivo esistente ed a promuovere la sua estensione con la piantumazione di specie autoctone.

Le siepi ed i filari sono ugualmente elementi di fondamentale importanza per l'equilibrio ecosistemico e in particolare per il mantenimento della fauna selvatica.

La loro conservazione, nei termini indicati per la tutela delle aree boscate e il loro potenziamento rappresenta un importante fattore di qualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

29.- Zone di interesse archeologico - areali di rischio

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua due aree di "interesse archeologico"; su di esse si esercitano i vincoli previsti dalla legge n° 42/2004; nel caso di opere che comportano scavi o modifiche dell'assetto del suolo gli operatori sotto la vigilanza del Comune dovranno attenersi alle disposizioni previste dalla legge.

30.- Viabilità urbana, prescrizioni generali

30.1.- Identificazione delle aree stradali e loro caratteristiche

Sono destinate alla viabilità le aree che nel P.G.T. sono rappresentate in colore bianco o con la sovrapposizione di retino di colore giallo (nuove previsioni), che possono comprendere, secondo i casi: la sede stradale vera e propria, i marciapiedi o percorsi pedonali, le aree di sosta e sicurezza laterali alle strade, le aree di parcheggio che si identificano come urbanizzazione primaria, gli spazi destinati a verde pubblico decorativo, le banchine e altri spazi inerenti la mobilità pubblica e privata.

La dimensione delle strade comunali, cioè le sezioni minime, sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

S'intende che l'Amministrazione Comunale, indipendentemente dalla previsione grafica del P.G.T., e in particolare del Piano dei Servizi e dalle norme sulle distanze dalla strada, in occasione di interventi edilizi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione ha la facoltà di imporre arretramenti delle recinzioni e delle costruzioni in genere, anche superando le distanze eventualmente prescritte dal P.G.T., sia per mantenere gli allineamenti caratteristici della zona, che per rettificare un profilo stradale eliminando strozzature o restringimenti, laddove ciò risulti necessario ai fini di migliorare la circolazione dei veicoli e dei pedoni ed evitare pericoli all'incolumità delle persone.

Sulle aree destinate alla viabilità, fatto salvo quanto prescritto e consentito dal Codice della strada e dal suo regolamento d'attuazione, è generalmente vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Sono attinenti alla viabilità i servizi tecnologici aerei, di superficie, in sottosuolo.

Negli spazi destinati alla viabilità, ovvero nelle fasce di rispetto stradali, può essere consentito, in posizione che non intralci la circolazione, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale, la realizzazione con caratteristiche costruttive che le rendano facilmente rimovibili senza oneri per il Comune, di chioschi, edicole e altre installazioni la cui presenza non sia di pregiudizio alle esigenze di miglioramento e gestione del traffico.

In tal caso comunque l'uso delle aree è disciplinato da specifici progetti e atti d'obbligo approvati dal Comune.

30.2. - Indicazioni relative alla geometria delle strade di P.R.G. e dimensioni da rispettare nella progettazione

Il P.G.T. individua con apposito segno grafico le nuove strade da realizzarsi in rapporto con le previsioni insediative e per un migliore funzionamento della circolazione di scorrimento e di collegamento interno.

Le nuove strade comunali (al di fuori delle aree di trasformazione individuate dal DP) dovranno avere le seguenti dimensioni minime, da rispettarsi anche nei piani attuativi, con le sole eccezioni determinate dall'impossibilità di realizzarle, come sotto stabilito, per evidenti impedimenti tecnici.

- | | | | |
|-----------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| A) | strade a due carreggiate | m. 7, 00 + m. 4 di marciapiede | = m. 11 in totale |
| B) | strade a quattro carreggiate | m. 15 + m. 5 di marciapiede | = m. 20 in totale |

Per le piste ciclabili si dovrà prevedere una dimensione minima di m. 2,50, e l'aggiunta ove possibile di un marciapiede laterale.

Si potranno prevedere dimensioni minori delle sezioni stradali solo nel caso di progetti esecutivi dell'amministrazione comunale o di altri enti preposti, ove sia accertata la impossibilità a realizzare le dimensioni minime soprariportate, oppure nel caso di brevi tratti stradali ciechi o non comunicanti con la viabilità principale urbana.

30.3.- Fasce di rispetto delle strade e spazi di arretramento

Le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, individuate sulle tavole del P.G.T. con apposito segno grafico, rappresentano le distanze minime da rispettare nel caso di opere di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di edifici esistenti, salvo eventuali più restrittive disposizioni stabilite, in rapporto alla classificazione delle strade stesse, dal Codice della Strada e relativo Regolamento (DPR 16/12/92, n°495 e successive modifiche e integrazioni). Le aree così definite sono specificamente destinate a ampliamenti della viabilità esistente; nuove strade o corsie di servizio; percorsi pedonali; piste ciclabili; parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria; banchine laterali alle strade, strutture di delimitazione della sede stradale quali parapetti, barriere, arginelle e simili; aiuole, siepi, filari di alberi e sistemazioni a verde in genere.

Sono anche realizzabili, all'interno di tali aree, le opere, i manufatti e le strutture necessarie alla sicurezza della strada e alla protezione dei nastri stradali e della mobilità, le attrezzature di supporto alla mobilità come parcheggi pubblici e per la sosta dei mezzi di trasporto collettivi, nonché le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, solo dove previsto da un apposito "programma comunale", o dove indicato sulle tavole del P.G.T. e comunque ad una distanza non inferiore a m. 10 dal ciglio delle strade esterne al "centro abitato".

In ogni caso non è ammessa la localizzazione delle attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione all'interno dei nuclei d'antica formazione..

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti possono anche essere installati, nel rispetto del Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", e successive integrazioni e modifiche, nonché del nuovo Codice della Strada" e delle disposizioni e circolari della Regione Lombardia, negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva.

Per gli edifici e le attrezzature per la distribuzione dei carburanti eventualmente esistenti alla data di adozione del P.G.T. entro le fasce di rispetto delle strade, o entro i nuclei di antica formazione, si deve prevedere la rimozione e la ricollocazione in posizione idonea, a seguito dell'approvazione di un progetto pubblico di riqualificazione degli spazi pubblici comprendenti tale attrezzatura o ad essa adiacenti.

Alle aree di proprietà privata che costituiscono un arretramento dei lotti edificati o edificabili dalle strade e che risultano azionate come spazio stradale nella tavola del Piano delle Regole, misurate a partire dal marciapiede o, nel caso di sua assenza, dalla distanza di m. 1,20 dal nastro stradale, è attribuito un indice volumetrico virtuale di 0,5 mc/mq. Tale volume, a fronte della cessione al comune dell'intera fascia di proprietà e dell'arretramento della recinzione del lotto edificato o edificabile, può essere trasferito e utilizzato per un incremento del volume attribuito alla zona B2 fino a raggiungere sull'area edificabile un indice massimo di 1,2 mc/mq.

31.- Linee ferroviarie

Lungo le linee ferroviarie, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, sono previste fasce di rispetto della misura stabilita dal D.P.R. n°753 in data 1/7/1980, indipendentemente da quanto indicato sulle Tavole di P.R.G.

Sulle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa l'edificazione, salve le eccezioni previste dal predetto decreto.

32.- Classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano.

32.1.- Fattibilità sismica.

Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003 il Comune di Cava Manara è stato inserito in zona sismica 4 in base alla classificazione che stabilisce i nuovi " Criteri per l'individuazione delle zone sismiche – individuazione, formazione ed aggiornamento degli elenchi delle medesime zone".

Secondo i contenuti dell'Ordinanza è lasciata facoltà alle Regioni di introdurre o meno l'obbligo della progettazione antisismica.

Per i Comuni classificati in zona 4, in cui il livello di pericolosità sismica è molto basso, si applicano le norme tecniche allegatae all'Ordinanza obbligatoriamente per i soli edifici strategici e per le opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale ai fini di protezione civile e per gli edifici e le opere che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

32.2.- Fattibilità geologica e idrogeologica.

Il Piano delle Regole contiene l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, sulla base dello studio geologico tecnico richiesto redatto in conformità alla l.r. 12/2005, art. 8 punto c) e art. 57, studio che è parte integrante del P.G.T. . Ad esso devono riferirsi le azioni di trasformazione del suolo connesse o non ad interventi di nuova costruzione

Per tutte le aree che rientrano nelle zone diversificate secondo criteri di fattibilità geologica tecniche, dovrà essere richiesta, in relazione alla destinazione d'uso legata alla edificabilità, una relazione geologica tecnica redatta da un geologo abilitato come specificato nel D.M. 11-3-88.

Le classi di fattibilità sotto il profilo idrogeologico ed ambientale, tengono conto anche dei vincoli derivati dalle norme relative alle fasce fluviali definite dal PAI e sono:

Classe I: fattibilità senza particolari limitazioni.

Appartengono a questa classe le aree del "piano fondamentale della pianura" esterne al limite della FASCIA C del PAI, dove non sono state riscontrate limitazioni di carattere idrogeomorfologico e geotecnico.

La situazione idrogeologica della zona ove è impostato il capoluogo non pone problemi alla edificazione

in quanto la superficie freatica risulta molto ribassata per cui è possibile edificare anche a quote inferiori al piano campagna; inoltre le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione consentono di adottare carichi d'esercizio buoni.

In queste zone gli interventi possono essere realizzati secondo le normali tecniche fondazionali.

Anche in queste aree per le nuove costruzioni deve essere richiesta una relazione geologico tecnica in base a quanto stabilito dal D.M. 11-3-88 e successive modificazioni.

Tale relazione dovrà essere firmata da un geologo professionista iscritto all'ordine.

Classe II : fattibilità con modeste limitazioni.

All'interno di questa classe sono comprese aree che ricadono all'interno della FASCIA C del PAI.

Per tali aree, con riferimento alla normativa PAI (art. 31) si prescrive che gli edifici abbiano i piani utili posti al di sopra del piano campagna.

La relazione geologico-tecnica deve contenere indagini geognostiche (prove penetrometriche, sondaggi, ecc.) ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 11-3-88 e successive modificazioni. Questa classe è stata suddivisa in tre sottoclassi:

Classe III a : in questa classe rientrano aree interne alla FASCIA C del PAI e sono comprese tutte quelle aree caratterizzate dalla vicinanza al piano campagna della falda freatica, con possibili conseguenze igieniche e sulla statica degli edifici.

Sono pure comprese aree depresse che presentano caratteri di fragilità dal punto di vista idraulico agrario e per le quali può essere necessario apportare modificazioni finalizzate al miglioramento del reticolo scolante che drena le acque superficiali.

Non è consentita la realizzazione di edifici con piani utili posti al di sotto del piano campagna e comunque è richiesto il rispetto di quanto prescritto al successivo paragrafo

La relazione geologico-tecnica deve contenere indagini geognostiche (prove penetrometriche, sondaggi, ecc.) ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 11-3-88 e successive modificazioni, e deve verificare le possibili interazioni tra la falda freatica e l'opera da realizzare.

Classe III b : appartengono a questa classe le aree che ricadono all'interno della FASCIA B del PAI.

Per queste aree valgono le prescrizioni riportate dall'art. 30 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

In particolare sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una paralizzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs: 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al precedente art.29, comma 3, let.I.
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono consentiti oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art.29:

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Nei territori di FASCIA B sono inoltre esclusivamente consentite:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico– funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art.20.

Classe III c: in questa classe rientrano le aree di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile determinate con il criterio geometrico con raggio di 200 m..

In tali aree valgono le prescrizioni contenute nel comma 5 art.5 del D. Lgs. 258/2000 e le prescrizioni contenute nel D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art.21, comma 6 del D.Lgs.152/99 e successive modificazioni".

Classe IV : fattibilità con gravi limitazioni.

Nelle aree comprese in questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione ed è suddivisa in due sottoclassi:

Classe IV a: Aree di pregio naturalistico.

Sono le aree che il P.G.T. individua come "aree di particolare pregio naturalistico e paesaggistico"

Classe IV b: Zone esondabili.

Sono classificate "zone esondabili" quelle comprese lungo il corso del F. Po aventi una configurazione fisiografica particolare caratterizzata da aree coltivate ed altre incolte che si collocano entro limiti ben definiti costituiti dalle arginature.

Queste aree corrispondono alla FASCIA A e sono normate dall'art. 29 del PAI.

32.3. – Prescrizioni specifiche per le costruzioni in aree a rischio di allagamento

Per tutte le classi di fattibilità ove le costruzioni devono garantire una condizione abitativa e una sicurezza tecnologica al riparo da gravi possibili allagamenti (Classe, III, IV) valgono le seguenti prescrizioni.

Edifici a destinazione residenziale:

il pavimento del primo piano abitabile deve essere posto ad un'altezza di almeno m. 1,50 al di sopra del piano di campagna e della quota 0,00 come definita dal regolamento edilizio;

gli spazi ricavabili al di sotto del primo piano abitabile non possono avere altezza interna superiore a m. 2,25 e il pavimento a quota più bassa di quella del piano di campagna per più di m. 1,20; devono essere destinati esclusivamente a cantina e/o garage, e non possono contenere impianti igienico sanitari, centrali termiche, quadri elettrici e altre attrezzature tecnologiche a servizio dell'abitazione o dell'attività principale;

per quanto riguarda gli edifici a destinazione residenziale le reti sub orizzontali di fognatura, salva comprovata impossibilità, devono avere una pendenza, fino al punto di collegamento alla rete di fognatura pubblica, di almeno il 2%;

Edifici a destinazione produttiva (industriali, artigianali e commerciali):

il pavimento del primo piano agibile degli edifici produttivi e dei negozi situati al piede degli edifici, deve essere posto ad una altezza di almeno m. 0,50 al di sopra del piano di campagna e della quota 0,00 come definita dal regolamento edilizio, fatta eccezione per i casi in cui, data la limitata distanza dalle strade, sia impossibile garantire il rispetto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche; non sono ammessi locali sottostanti, neanche di servizio o cantine.

la maggiore altezza degli edifici, di qualsiasi destinazione, determinata dall'applicazione delle presenti norme, comporta la possibilità di un aumento corrispondente delle altezze massime ammesse nelle diverse zone, fino ad un massimo di m. 2,20 in più.

33.- Stabilimenti a rischio d'incidente rilevante

Non sono presenti nel territorio del comune di Cava Manara o nelle immediate vicinanze.

34.- Aree di coltivazione previste dal Piano Cave della Provincia

Sono presenti nel territorio di Cava Manara due "aree di coltivazione" previste dal Piano Cave della Provincia di Pavia, deliberato dal Consiglio Regionale il 20 febbraio 2007, N. VIII/344. L'esatta delimitazione dell'area di coltivazione e della corrispondente area di rispetto è definita dal Piano Cave stesso che prevale sulle delimitazioni e indicazioni contenute nelle tavole del PGT.

Le aree interessate da detta attività dovranno risultare individuate sul terreno come stabilito dall'art. 12 del piano provinciale e l'attività di estrazione dovrà avvenire come prescritto dalla sua normativa.

Si richiamano In particolare le disposizioni che riguardano le finalità e i caratteri delle aree di rispetto relativamente all'uso e alla tutela del patrimonio agricolo e naturalistico, secondo quanto prescrive l'art 13 del piano provinciale, le disposizioni relative allo stoccaggio dei materiali (art. 17) e quelle concernenti il recupero naturalistico di cui all'art. 48 e seguenti, recupero da attuarsi secondo il progetto approvato.

Sarà cura anche del Comune vigilare affinché tale attività si svolga secondo le regole stabilite.