

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|------------------------|------------|-------------------------|------------|---------------------------|------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---|------------------------|---|
| PROGETTISTI | GRUPPO ARGO ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI ARCH. MARCO COLLA ARCH. GABRIELE FERRARI ARCH. ROBERTO PELLINO ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184 WEB HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT E-MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT | | | | | | | | | | | | |
| COMMITTENTE | COMUNE DI TORRE BERETTI VIA FRASCAROLO 4 - 27030 TORRE B. (PV) TEL. 0384 84132 - FAX. 0384 84531 P.IVA - C.F. - 91000280189 E-MAIL UTC.TORRECASTELLARO@LIBERO.IT | | | | | | | | | | | | |
| PROGETTO | REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA COMUNE DI TORRE BERETTI E CASTELLARO PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I. | | | | | | | | | | | | |
| ITER | <table> <tr> <td>AVVIO DEL PROCEDIMENTO</td> <td>18/04/2009</td> </tr> <tr> <td>PRIMA CONFERENZA DI VAS</td> <td>25/07/2011</td> </tr> <tr> <td>SECONDA CONFERENZA DI VAS</td> <td>30/07/2012</td> </tr> <tr> <td>DELIBERA DI ADOZIONE</td> <td>N.23 DEL 10/11/2012</td> </tr> <tr> <td>DELIBERA DI APPROVAZIONE</td> <td>.</td> </tr> <tr> <td>PUBBLICAZIONE NEL BURL</td> <td>.</td> </tr> </table> | AVVIO DEL PROCEDIMENTO | 18/04/2009 | PRIMA CONFERENZA DI VAS | 25/07/2011 | SECONDA CONFERENZA DI VAS | 30/07/2012 | DELIBERA DI ADOZIONE | N.23 DEL 10/11/2012 | DELIBERA DI APPROVAZIONE | . | PUBBLICAZIONE NEL BURL | . |
| AVVIO DEL PROCEDIMENTO | 18/04/2009 | | | | | | | | | | | | |
| PRIMA CONFERENZA DI VAS | 25/07/2011 | | | | | | | | | | | | |
| SECONDA CONFERENZA DI VAS | 30/07/2012 | | | | | | | | | | | | |
| DELIBERA DI ADOZIONE | N.23 DEL 10/11/2012 | | | | | | | | | | | | |
| DELIBERA DI APPROVAZIONE | . | | | | | | | | | | | | |
| PUBBLICAZIONE NEL BURL | . | | | | | | | | | | | | |
| RIFERIMENTO |  | | | | | | | | | | | | |
| ELABORATO | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO REGOLE SERVIZI NTA NORME TECNICHE D'ATTAUZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI | | | | | | | | | | | | |
| DATA | GIUGNO 2013 | | | | | | | | | | | | |

PROGETTISTI:

GRUPPO ARGO

ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA

GABRIELE FERRARI

ROBERTO PELLINO

GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO CILEA 11

27029 VIGEVANO PV

TEL - FAX 0381 903221

P.IVA 02003500184

E.MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT

SITO WEB: WWW.GRUPPOARGO.IT

INDICE

| | | |
|-------------|--|----|
| TITOLO I | DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| CAPO I | GENERALITA' | 4 |
| ARTICOLO 1 | PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 4 |
| ARTICOLO 2 | COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 4 |
| ARTICOLO 3 | EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT | 6 |
| ARTICOLO 4 | PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE | 7 |
| CAPO II | PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI | 8 |
| ARTICOLO 5 | PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI | 8 |
| ARTICOLO 6 | PARAMETRI TERRITORIALI | 8 |
| ARTICOLO 7 | INDICI TERRITORIALI | 9 |
| CAPO III | ALTEZZE E DISTANZE | 10 |
| ARTICOLO 8 | DEFINIZIONE DI EDIFICIO | 10 |
| ARTICOLO 9 | ALTEZZA DELL'EDIFICIO | 10 |
| ARTICOLO 10 | DISTANZE DEGLI EDIFICI | 11 |
| ARTICOLO 11 | DISTANZA DEGLI ALBERI | 12 |
| ARTICOLO 12 | DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO | 13 |
| ARTICOLO 13 | ALTRE DISTANZE | 13 |
| TITOLO II | VINCOLI SOVRAORDINATI | 15 |
| CAPO I | VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE | 15 |
| ARTICOLO 14 | CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO . | 15 |
| ARTICOLO 15 | VINCOLO DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PAI | 16 |
| ARTICOLO 16 | VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI | 17 |
| ARTICOLO 17 | VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA | 17 |
| ARTICOLO 18 | VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE | 19 |
| ARTICOLO 19 | VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO | 20 |
| ARTICOLO 20 | VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE | 21 |
| ARTICOLO 21 | VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO | 22 |
| TITOLO III | ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 24 |
| CAPO I | TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE | 24 |
| ARTICOLO 22 | INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE | 24 |
| ARTICOLO 23 | INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE ... | 24 |
| ARTICOLO 24 | INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE | 26 |
| ARTICOLO 25 | INTERVENTI EDILIZI MINORI | 26 |
| ARTICOLO 26 | SOTTOTETTI | 27 |
| CAPO II | REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE | 27 |
| ARTICOLO 27 | REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI | 27 |
| ARTICOLO 28 | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA | 30 |
| ARTICOLO 29 | SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA | 31 |
| ARTICOLO 30 | SISTEMA DEL VERDE | 33 |
| CAPO III | MODALITA' DI INTERVENTO | 35 |

| | | |
|-------------|---|----|
| ARTICOLO 31 | INTERVENTO DIRETTO..... | 35 |
| CAPO IV | DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI..... | 38 |
| ARTICOLO 32 | DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI | 38 |
| ARTICOLO 33 | APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI | 41 |
| ARTICOLO 34 | MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ... | 41 |
| TITOLO IV | ATTUAZIONE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE..... | 43 |
| CAPO I | SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE..... | 43 |
| ARTICOLO 35 | AREE DEL TERRITORIO COMUNALE..... | 43 |
| ARTICOLO 36 | CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PGT | 43 |
| TITOLO V | PIANO DELLE REGOLE..... | 45 |
| CAPO I | AREE DEL PIANO DELLE REGOLE..... | 45 |
| ARTICOLO 37 | GENERALITA'..... | 45 |
| CAPO II | AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO..... | 45 |
| ARTICOLO 38 | AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 45 |
| ARTICOLO 39 | AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI ... | 49 |
| ARTICOLO 40 | AREE A VERDE ESISTENTI E DI PROGETTO | 51 |
| ARTICOLO 41 | AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVE | 53 |
| CAPO III | AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE..... | 54 |
| ARTICOLO 42 | AREE AGRICOLE..... | 54 |
| ARTICOLO 43 | AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE | 58 |
| ARTICOLO 44 | AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA | 62 |
| TITOLO VI | PIANO DEI SERVIZI..... | 63 |
| CAPO I | AREE DEL PIANO DEI SERVIZI..... | 63 |
| ARTICOLO 45 | AREE PER SERVIZI..... | 63 |
| ARTICOLO 46 | AREE PER IMPIANTI..... | 66 |
| ARTICOLO 47 | AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE | 68 |
| TITOLO VII | DOCUMENTO DI PIANO..... | 69 |
| CAPO I | AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO..... | 69 |
| ARTICOLO 48 | AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 69 |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ARTICOLO 1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. PGT

Il presente Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") costituisce lo strumento generale della pianificazione comunale, che organizza e disciplina la trasformazione territoriale del paesaggio di Torre Beretti e Castellaro.

Nelle aree del territorio comunale si applicano le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo articolo 2, ferme restando le disposizioni prevalenti, esplicitate dalla legislazione vigente e dalla pianificazione territoriale sovracomunale, anche secondo quanto precisato nell'articolo 4, nonché dai vincoli sovraordinati specificati nel TITOLO II.

2. Legislazione

Il PGT del Comune di Torre Beretti e Castellaro è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (di seguito abbreviata con "LR n.12/2005 e s.m.i.").

ARTICOLO 2 COMPOSIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Elaborati

Il presente PGT è composto da queste Norme Tecniche di Attuazione (di seguito abbreviate con "NTA") e dagli elaborati di seguito elencati, articolati in tre parti distinte:

- a. il Documento di Piano, di cui al successivo comma 2;
- b. il Piano dei Servizi, di cui al successivo comma 3;
- c. il Piano delle Regole, di cui al successivo comma 4.

2. Documento di Piano

Il Documento di Piano (di seguito abbreviato con "DP") è composto dai seguenti elaborati:

- a. DPa - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione illustrativa
- b. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato - scala 1:10000
- c. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del Comune - scala 1:10000

- d. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Piano Regolatore vigente e individuazione delle istanze presentate - scala 1:10000
- e. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema delle infrastrutture e della mobilità nell'ambito del Comune - scala 1:10000
- f. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Assetto del territorio urbano ed extraurbano e dinamiche in atto nell'ambito del Comune - scala 1:10000
- g. DP05a - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Fasi di sviluppo del sistema urbano ed extraurbano - Evoluzione dell'assetto morfologico - scala 1:10000
- h. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema del paesaggio agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - scala 1:10000
- i. DP06a - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'articolo 43 della L.R.12/2005 e della DGR n.8757/2008 - scala 1:10000
- j. DP07 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del paesaggio - Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:10000
- k. DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000
- l. DP08a - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000
- m. DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000
- n. DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000
- o. DP08r - Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio
- p. DP08n - Norme d'indirizzo
- q. DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione

3. Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (di seguito abbreviato "PS") è composto dai seguenti elaborati:

- a. PS01 - Tavola delle previsioni di piano - Aree del territorio comunale - scala 1:10000
- b. PS02a - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000
- c. PS02b - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000

4. Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (di seguito abbreviato con "PR") è composto dai seguenti elaborati:

- a. PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000
- b. PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000
- c. PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000

5. Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale di questo PGT gli allegati, predisposti ai sensi della vigente legislazione in materia e di seguito elencati, ovvero:

- a. la Valutazione di Incidenza Ecologica (di seguito abbreviata con la sigla "VIEc");
la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito abbreviata con "VAS"), comprensivo del Rapporto Ambientale;
- b. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico (di seguito abbreviato con "GEO"), comprensivo delle Norme Geologiche.

6. Prevalenza tra elaborati

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse parti di questo PGT, individuate nei precedenti commi 2, 3, 4 e 5, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

- a. le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sempre sulle indicazioni degli elaborati grafici;
- b. le indicazioni e le specifiche degli elaborati grafici in scala di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati in scala di minore dettaglio;
- c. le prescrizioni, le indicazioni e le specifiche degli elaborati grafici e testuali su supporto cartaceo, depositati e approvati, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli shapefiles.

ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL PGT

1. Efficacia

Nelle aree del territorio comunale l'efficacia delle previsioni, indicazioni e specifiche, individuate nel presente PGT si esercita sul regime giuridico dei suoli nei seguenti modi, ai sensi della vigente legislazione:

- a. i contenuti del Documento di Piano, ovvero degli elaborati di cui all'articolo 2, comma 2, hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- b. i contenuti del Piano dei Servizi, ovvero degli elaborati di cui

all'articolo 2, comma 3, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

c. i contenuti del Piano delle Regole, ovvero degli elaborati di cui all'articolo 2, comma 4, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Validità

La validità delle previsioni, indicazioni e specifiche, individuate negli elaborati del presente PGT è a tempo indeterminato, fatta eccezione per quelle contenute nel Documento di Piano, di cui all'articolo 2, comma 2, che hanno validità a tempo determinato, secondo quanto disposto dalla LR n.12/2005 e s.m.i.

3. Modifiche

Le modifiche alle previsioni individuate negli elaborati di questo PGT sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente.

4. Rettifiche

Le rettifiche e le correzioni di errori materiali negli elaborati di questo PGT sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente mediante Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

5. Adeguamenti

Gli adeguamenti di questo PGT a nuovi contenuti di normative o di strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale devono essere recepiti con Deliberazione Comunale ai sensi della legislazione vigente, fermo restando quanto prescritto dal successivo articolo 4, comma 2.

In particolare, in sede di Bilancio e approvazione del Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, il Comune verifica lo stato di attuazione delle previsioni contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, di cui all'articolo 2, comma 3, e ne determina gli eventuali adeguamenti con Deliberazione Comunale ai sensi della legislazione vigente.

6. Salvaguardia

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di approvazione del PGT, oppure dei suoi successivi adeguamenti, rettifiche o modifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 13, comma 12, della LR n.12/2005 e s.m.i.

ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

1. Pianificazione territoriale sovracomunale

Il presente PGT è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, con valenza paesistica, e in particolare secondo quanto disposto e

precisato nei seguenti atti specifici:

- a. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (di seguito abbreviato con "PTR della Lombardia"), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, e s.m.i.;
- b. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (di seguito abbreviato con "PTCP di Pavia"), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.

2. Prevalenza degli strumenti pianificatori

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti e prevalenti, ivi stabiliti ai sensi della legislazione vigente.

CAPO II PARAMETRI E INDICI TERRITORIALI

ARTICOLO 5 PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI

1. Parametri territoriali e indici territoriali

Ai fini del presente PGT le aree del territorio comunale, individuate nell'articolo 35 e seguenti, sono utilizzabili secondo i parametri territoriali e gli indici territoriali definiti nei successivi articolo 6 e articolo 7.

ARTICOLO 6 PARAMETRI TERRITORIALI

1. Superficie fabbricabile

La superficie fabbricabile (abbreviata con "SF"), espressa in metri quadrati (mq), corrisponde all'intera area oggetto di edificabilità e comprende anche le aree pubbliche per viabilità e sosta di progetto e le aree a verde, di cui ai successivi articolo 29 e articolo 30.

2. Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento dell'edificio (abbreviata con "SLP"), espressa in metri quadrati (mq), è la somma delle aree dei singoli piani, comprese entro il perimetro esterno dell'edificio stesso, con esclusione degli spazi di seguito elencati:

- a. androni, patii, cavedi; terrazzi e balconi;
- b. tettoie (aperte su almeno tre lati), porticati (aperti su almeno due lati), logge (aperte su almeno un lato);
- c. sottotetti non abitabili;
- d. locali interrati;
- e. locali per impianti tecnici;
- f. locali per parcheggio veicoli;
- g. parti comuni (ascensori, scale, corridoi) di fabbricati

comprendenti più unità immobiliari.

In tutte le aree del territorio comunale è ammessa la superficie lorda di pavimento massima stabilita con l'indice di fabbricabilità o l'indice di utilizzazione, come definiti nel successivo articolo 7, commi 1 e 2.

3. Volume

Il volume dell'edificio (abbreviato con "V"), espresso in metri cubi (mc), è calcolato come somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento, di cui al precedente comma 2, di tutti i singoli piani per la per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile, la cui altezza va misurata alla media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

4. Superficie coperta

La superficie coperta dell'edificio (abbreviata con "SC"), espressa in metri quadrati (mq), è la superficie contenuta entro il perimetro dell'edificio, come definito nel successivo articolo 8, comma 2.

5. Superficie permeabile

La superficie permeabile (abbreviata con "SP"), espressa in metri quadrati (mq), è la porzione della superficie fabbricabile che deve essere conservata a prato o resa comunque permeabile in modo profondo alle acque.

ARTICOLO 7 INDICI TERRITORIALI

1. Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità (abbreviato con "IF"), espresso con il rapporto metri cubi su metri quadrati (mc/mq), è il massimo volume, di cui al precedente articolo 6, comma 3, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

2. Indice di utilizzazione

L'indice di utilizzazione (abbreviato con "UF"), espresso con il rapporto metri quadrati su metri quadrati (mq/mq), è la massima superficie lorda di pavimento, di cui al precedente articolo 6, comma 2, realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fabbricabile.

3. Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura (abbreviato con "RC"), espresso in percentuale (%), è il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fabbricabile, come definite nel precedente articolo 6, commi 4 e 1.

4. Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità (abbreviato con "IP"), espresso in percentuale (%), è la minima parte della superficie fabbricabile da realizzare come superficie permeabile, come definita nel precedente articolo 6, comma 5.

CAPO III ALTEZZE E DISTANZE

ARTICOLO 8 DEFINIZIONE DI EDIFICIO

1. Edificio

Ai fini delle successive norme sulle altezze e distanze è definito edificio qualunque fabbricato fuori ed entro terra.

2. Perimetro dell'edificio

Il perimetro dell'edificio è la linea esterna che contorna con continuità qualunque edificio nelle aree del territorio comunale.

Esso è formato dalla proiezione orizzontale di ogni parete esterna del fabbricato stesso, con esclusione delle sole strutture orizzontali a sbalzo che fuoriescono dal perimetro dell'edificio stesso fino a un massimo di 1,50m (uno, cinquanta metri).

Il perimetro dell'edificio costituisce il limite geometrico dal quale calcolare la distanza tra edifici, la distanza dell'edificio dal confine e la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici, e le altre distanze, come specificato nei successivi articoli.

ARTICOLO 9 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

1. Altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio (abbreviata con "H"), misurata in metri (m), è la distanza calcolata a partire da uno dei seguenti punti:

- a. quota di sistemazione definitiva del terreno oggetto dell'intervento, se il fabbricato non è allineato alla strada;
- b. quota media della strada pubblica, di uso pubblico o comune, se il fabbricato è allineato alla strada;
- c. quota più bassa tra terreno dell'intervento e terreno del confinante, nel caso in cui il fabbricato è a coincine;

fino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda, della grondaia o del parapetto.

La pendenza della copertura non può superare il 50%.

Per tutte le aree del territorio comunale è sempre definita l'altezza dell'edificio massima ammissibile per ogni fabbricato, la quale è inderogabile, fatta eccezione per quanto specificato nel successivo comma 2.

2. Deroghe alle prescrizioni sull'altezza

Le prescrizioni di cui al precedente comma sull'altezza dell'edificio possono essere derogate solo nei casi e nelle quantità espressamente previsti dalla legislazione vigente, e in particolare in ragione della migliore efficienza energetica da realizzare in ogni edificio esistente o di progetto.

ARTICOLO 10 DISTANZE DEGLI EDIFICI

1. Distanze degli edifici

Fermo restando quanto previsto dai successivi articolo 12 e articolo 13, le prescrizioni dei successivi commi 2, 3 e 4 devono essere unitamente rispettate in tutte le aree del territorio comunale.

Le distanze degli edifici di seguito specificate sono inderogabili, con l'eccezione di quanto specificato nel successivo comma 5.

2. Distanza tra edifici

La distanza tra edifici, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio di fabbricati che si fronteggiano. Essa è calcolata in modo lineare e frontale, ovvero perpendicolarmente a ciascuna parete dei fabbricati stessi.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza tra edifici deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. tra la parete di un edificio e quella di un altro edificio antistante, se una delle due pareti risulta finestrata, deve essere osservata una distanza tra edifici non inferiore a 10,00m (dieci metri);
- b. tra la parete di un edificio e quella di un altro edificio antistante, se nessuna delle due pareti risulta finestrata, deve essere osservata una distanza tra edifici non inferiore a 3,00m (tre metri), fermo restando la possibilità dell'unione o aderenza, prevista dal Codice Civile.

3. Distanza dell'edificio dal confine

La distanza dell'edificio dal confine, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio e il confine di proprietà, oppure dalla sponda del fosso irriguo o del cavo colatore. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo stesso confine.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza dell'edificio dal confine deve attenersi alle seguenti prescrizioni, oltre a quanto specificato nel comma 2 e fermo restando quanto specificato dal comma 4:

- a. con la sola eccezione di cui alla successiva lettera "b", la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00m (cinque metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, a seguito di accordo scritto tra privati confinanti;
- b. nel caso l'intervento riguardi un edificio destinato ad autorimessa o ad accessorio la distanza dell'edificio dal confine non può essere inferiore a 5,00m (cinque metri), fermo restando la possibilità di realizzazione a confine, senza necessità di accordo

scritto tra privati confinanti, solo se altezza dell'edificio non superi i 3,00m (tre metri);

4. Distanza dell'edificio dagli spazi pubblici

La distanza dell'edificio dagli spazi pubblici o di uso pubblico, destinati al transito dei veicoli, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il perimetro dell'edificio ed il confine di proprietà dello spazio pubblico o di uso pubblico dedicato alla viabilità e alla sosta. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo spazio pubblico stesso.

Nelle aree del territorio comunale, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione, la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici deve attenersi alle seguenti prescrizioni, oltre a quanto specificato nel comma 2, nonché nel rispetto delle distanza degli edifici dal reticolo idrico di cui all'articolo 12 e delle fasce di rispetto stradale, di cui all'articolo 18:

- a. con la sola eccezione di cui alla successiva lettera "b", per la distanza dell'edificio dagli spazi pubblici si applicano le distanze di cui al precedente comma 3;
- b. nel caso l'intervento riguardi gli allineamenti previsti nelle aree dei nuclei di antica formazione, di cui all'articolo 38, e nelle aree di tessuto urbano consolidato residenziali, di cui all'articolo 39 è ammessa la possibilità di realizzazione a confine.

5. Deroghe alle prescrizioni sulle distanze

Le prescrizioni specificate nei precedenti commi sulle distanze degli edifici possono essere derogate, in ragione della migliore efficienza energetica da realizzare negli edifici esistenti o di progetto, solo nei casi e nelle quantità espressamente previsti dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 11 DISTANZA DEGLI ALBERI

1. Distanza degli alberi dal confine

La distanza degli alberi dal confine, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra il confine di proprietà e la base esterna del tronco dell'albero al momento della piantumazione. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente allo stesso confine.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal confine non può essere inferiore a:

- a. 3,00m (tre metri) per gli alberi ad alto fusto, e in particolare per gli alberi elencati nel successivo articolo 30, comma 3;
- b. 1,50m (un metro e mezzo) per gli alberi non ad alto fusto, e in particolare per gli arbusti elencati nel successivo articolo 30,

comma 3.

ARTICOLO 12 DISTANZE DAL RETICOLO IDRICO

1. Distanza degli edifici dal reticolo idrico

La distanza degli edifici dal reticolo idrico, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra le sponde del corso d'acqua, ovvero dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa, e il perimetro dell'edificio. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente alla sponda stessa.

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli edifici dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla normativa vigente, dal Regio Decreto n.523 del 1904 e dal Regio Decreto n.368 del 1904, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare alle seguenti prescrizioni:

- a. 10,00m (dieci metri) dalle sponde del reticolo idrico principale, ai sensi del vigente Regio Decreto n.523 del 1904;
- b. 4,00m (quattro metri) dalle sponde del restante Reticolo Idrico Minore, ai sensi del vigente Regio Decreto n.368 del 1904.

2. Distanza degli alberi dal reticolo idrico

La distanza degli alberi dal reticolo idrico, espressa in metri (m), è la misura che intercorre tra le sponde del corso d'acqua, ovvero dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa, e la base esterna del tronco dell'albero nel momento della piantumazione. Essa è calcolata in modo radiale, ovvero perpendicolarmente alla sponda stessa.

Nelle aree del territorio comunale la distanza degli alberi dal reticolo idrico deve attenersi alle disposizioni specificate dalla normativa vigente, nonché dal Regolamento di Polizia Idraulica del Comune, e in particolare alle seguenti prescrizioni:

- a. 4,00m (quattro metri) dalle sponde del reticolo idrico principale, ai sensi del vigente Regio Decreto n.523 del 1904;
- b. 2,00m (due metri) dalle sponde del restante Reticolo Idrico Minore, ai sensi del vigente Regio Decreto n.368 del 1904.

3. Distanza delle recinzioni dal reticolo idrico

La distanza delle recinzioni dal reticolo idrico può essere ridotta a zero, previo parere favorevole da parte dell'Ente Gestore, fermo restando che le stesse devono mantenere appositi spazi per lo spurgo e non possono avere un'altezza superiore a 2,00m (due metri).

ARTICOLO 13 ALTRE DISTANZE

1. Altre distanze

Oltre alle distanze degli edifici e alla distanza degli alberi, specificate nei precedenti articolo 10 e articolo 11, nelle aree del

territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella legislazione vigente in materia di distanze, e in particolare quelle evidenziate in funzione dei vincoli sovraordinati di cui al prossimo TITOLO II.

TITOLO II VINCOLI SOVRAORDINATI

CAPO I VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 14 CENTRO EDIFICATO, CENTRO ABITATO E CENTRO STORICO

1. Centro edificato

Il perimetro del centro edificato è individuato ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge n.865 del 1971. Esso è delimitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi, escludendo da tale perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Il perimetro del centro edificato è individuato, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nelle tavole denominate "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", con apposita linea tratto-punto sottile.

2. Centro abitato

Il perimetro centro abitato è individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del Codice della Strada. Esso è definito come insieme di edifici, ovvero raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Il perimetro del centro abitato è individuato, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nelle tavole denominate "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", con apposita linea tratto-punto spessa.

3. Centri storici

I perimetri dei centri storici comprendono le parti del territorio comunale relative ad insediamenti storici ed edificate con sostanziale continuità nella Cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM) di primo impianto.

I perimetri dei centri storici sono individuati, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nelle tavole denominate "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di

Castellaro - scala 1:2000", con apposita linea tratteggiata.

ARTICOLO 15 VINCOLO DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PAI

1. Tutela dell'ambiente

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DLgs n.152/2006 e s.m.i."), nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (abbreviato con "PAI"), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2001 e s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 115, comma 1, del DLgs n.152/2006 e s.m.i. è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

2. Fasce di rispetto PAI

All'interno del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono individuate le seguenti Fasce di rispetto PAI:

- a. la Fascia A (Fascia di deflusso della piena)
- b. la Fascia B (Fascia di esondazione)
- c. la Fascia C (Area di inondazione per piena catastrofica)

Le Fasce di rispetto PAI sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea tratteggiata e lettere identificative "A", "B" e "C".

3. Prescrizioni nelle fasce di rispetto PAI

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, all'interno delle Fasce di rispetto PAI, come sopra individuate, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. nelle parti delle aree del territorio comunale che ricadono entro la la Fascia A (Fascia di deflusso della piena), la Fascia B (Fascia di esondazione) è vietata l'esecuzione di qualsiasi attività di trasformazione territoriale che incida sull'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, in difformità da quanto prescritto dagli articoli 29 e 30 delle Norme d'Attuazione del PAI;
- b. nelle parti delle aree del territorio comunale che ricadono entro la la Fascia A (Fascia di deflusso della piena) e la Fascia B (Fascia di esondazione) è inoltre prescritto il rispetto delle limitazioni individuate dall'articolo 39 delle Norme d'Attuazione del PAI.

ARTICOLO 16 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI

1. Fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio

In tutte aree del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee di elettrodotti, degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, dei gasdotti, degli oleodotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base alle fasce di rispetto esplicitate negli atti di servitù delle reti stesse.

Le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea tratteggiata e lettere identificative "E" per l'Elettrodotto, "O" per l'Oleodotto e "M" per il Metanodotto.

ARTICOLO 17 VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Tutela dei beni paesaggistici

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici come precisato nei seguenti commi, in particolare secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal "Codice dei Beni culturali e del paesaggio").

2. Aree di tutela paesaggistica

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. All'interno del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

- a. il corso del Fiume Po (Codice Rispetto Acqua Pubbliche 18180001), comprese le relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150,00m (centocinquanta metri) ciascuna;
- b. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008 (di seguito abbreviato con "LR n.31/2008 e s.m.i.");
- c. le zone di interesse archeologico, secondo quanto indicato dal PTCP di Pavia, di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera "b".

Nelle aree di tutela paesaggistica sono comprese anche le seguenti altre aree del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro:

- d. tutta la parte di territorio comunale compresa entro la Fascia C del PAI, di cui all'articolo 15, comma 2, che costituisce Ambito di riferimento per la tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, ai sensi del PTR della Lombardia, di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera "a".

Le aree di tutela paesaggistica sono individuate, come sopra disposto, in coerenza con il PTCP di Pavia e con il PTR della Lombardia, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea tratteggiata e lettere identificative "FM" per i Fiumi, "BO" per i Boschi, "ZA" per le Zone Archeologiche e "PP" per le Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico.

3. Beni immobili da tutelare

All'interno del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono individuati i seguenti beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a, nonché, fino alla verifica di interesse culturale, in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio:

- a. la Chiesa Parrocchiale di Torre Beretti (Provvedimento del 1 agosto 1978);
- b. la Chiesa di San Rocco a Torre Beretti;
- c. la Chiesa di San Maurizio e Martino a Castellaro;
- d. il Cimitero di Torre Beretti;
- e. il Cimitero di Castellaro.

I beni immobili da tutelare sono indicati, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2.

4. Prescrizioni per le aree di tutela paesaggistica

Ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, i proprietari delle aree di tutela paesaggistica non possono avviare lavori di trasformazione territoriale entro le suddette aree, fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 27, comma 2, lettera "a", secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Nelle aree di tutela paesaggistica sono comunque sempre vietati i seguenti interventi:

- a. nella fascia, di cui al precedente comma 2, lettera "a", le nuove espansioni urbane e gli interventi edilizi di nuova costruzione, eseguiti senza Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Torre Beretti e Castellaro, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche nel rispetto dell'articolo 32, comma 6 e seguenti, delle norme del PTCP di Pavia;
- b. nelle aree a bosco, di cui al precedente comma 2, lettera "b", qualsiasi intervento di trasformazione del bosco, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella propriamente forestale, che non preveda interventi compensativi ed eseguito senza Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Pavia, anche nel rispetto dell'articolo 32, comma 42 e seguenti, delle norme del PTCP di Pavia;
- c. nelle zone di interesse archeologico, di cui al precedente comma

2, lettera "c", gli scavi o l'aratura dei terreni ad una profondità superiore a 50cm (cinquanta centimetri), eseguiti senza Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Torre Beretti e Castellaro, a seguito di parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, anche nel rispetto dell'articolo 32, comma 53 e seguenti, delle norme del PTCP di Pavia.

Nelle altre aree di tutela paesaggistica, di cui al precedente comma 2, lettere "d" ed "**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**", si applicano le seguenti disposizioni:

- d. nelle aree comprese entro la Fascia C del PAI per gli interventi di trasformazione territoriale è necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, rilasciata dal Comune di Torre Beretti e Castellaro, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente e dall'articolo 20, comma 9, della normativa paesaggistica del PTR della Lombardia, di cui all'articolo 4, lettera "a".
- e. nelle aree corrispondenti alle Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico, si applicano le prescrizioni disposte dall'articolo 34 delle norme del PTCP di Pavia, di cui all'articolo 4, lettera "b".

5. Prescrizioni per gli immobili da tutelare

Ai sensi dell'articolo 20 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, i proprietari di beni immobili da tutelare, di cui al precedente comma 3, non possono avviare interventi edilizi o procedere a modifica delle destinazioni d'uso degli edifici fino all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'articolo 27, comma 2, lettera "a", rilasciata dal Comune di Torre Beretti e Castellaro, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 18 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Tutela delle strade

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, anche secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (ovvero dal "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (ovvero dal "Regolamento Codice della Strada") e come di seguito indicato.

2. Confine stradale

Al fine dell'applicazione delle fasce di rispetto stradale nelle aree del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 3 del Codice della Strada, è definito confine stradale il limite effettivo della parte occupata dalla piattaforma stradale.

3. Fasce di rispetto stradale

Ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento del Codice della Strada, nelle aree del territorio comunale fuori dal perimetro del centro abitato, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal confine stradale:

- a. per le strade extraurbane secondarie (tipo C): 30,00m (trenta metri);
- b. per le strade locali extraurbane (tipo F): 20,00m (venti metri);
- c. per le strade locali extraurbane (tipo F vicinale): 10,00m (dieci metri).

Le fasce di rispetto stradale sono individuate, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea tratto-punto.

4. Prescrizioni per le fasce di rispetto stradale

Ai sensi dell'articolo 14 e seguenti del Codice della Strada, all'interno delle fasce di rispetto stradale, di cui al precedente comma 3, è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, ferma restando l'eventuale Autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

All'interno delle stesse fasce di rispetto stradale, previa Autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada, sono ammesse le realizzazioni di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 28, comma 2, e in particolare aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, di cui al successivo articolo 29, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" ed "d";
- b. aree a verde, di cui al successivo articolo 30, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" ed "d";
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'articolo 30, a una distanza dal confine stradale non inferiore a 6,00m (sei metri);
- d. piantumazione di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'articolo 30, a una distanza dal confine stradale non inferiore a 3,00m (tre metri);
- e. muri di cinta, recinzioni e accessi carrai alle proprietà;
- f. strutture temporanee e di cantiere.

ARTICOLO 19 VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Tutela della ferrovia

In tutte aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela della ferrovia, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.753 del 1980 (abbreviato con "DPR n753/1980") e come di seguito indicato.

2. Fascia di rispetto ferroviario

Ai sensi dell'articolo 49 del DPR n.753/1980, nelle aree del territorio comunale localizzate lungo il tracciato della ferrovia è stabilita una fascia di rispetto ferroviario di 30m (trenta metri), misurati in proiezione orizzontale a partire dal limite della più vicina rotaia.

La fascia di rispetto ferroviario è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea tratto-punto.

3. Prescrizioni per le fasce di rispetto ferroviario

Ai sensi dell'articolo 60 del DPR n.753/1980, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, di cui al precedente comma 2, è vietata l'esecuzione degli interventi di trasformazione territoriale, e in particolare degli interventi edilizi di nuova costruzione e degli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, ferma restando l'eventuale Autorizzazione da parte dei competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

All'interno della fascia di rispetto ferroviario, di cui al precedente comma 2, sono ammessi, previa Autorizzazione rilasciata dai competenti Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, le realizzazioni di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 28, comma 2, e in particolare aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, di cui al successivo articolo 29, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" e "d";
- b. aree a verde, di cui al successivo articolo 30, con le limitazioni di cui alle seguenti lettere "c" e "d";
- c. piantumazione di alberi, in particolare di quelli previsti dall'articolo 30, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 15,00m (quindici metri);
- d. piantumazione di arbusti, in particolare di quelli previsti dall'articolo 30, a una distanza dalla più vicina rotaia superiore a 10,00m (dieci metri);
- e. muri di cinta e recinzioni;
- f. strutture temporanee e di cantiere, localizzate anche al di fuori della fascia di rispetto ferroviario ma che possano in qualche modo rientrarvi durante i lavori.

ARTICOLO 20 VINCOLO DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Tutela dell'area cimiteriale

Nelle aree del territorio comunale circostanti il Cimitero comunale è

confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (abbreviato con "DPR n.285/1990") e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (abbreviato con "RR n.6/2004 e s.m.i."), nonché dal vigente Piano Cimiteriale del Comune.

2. Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è fissata a partire dal perimetro dell'edificio del Cimitero comunale ed è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola denominata "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000" con apposita linea di tratto-punto.

3. Prescrizioni per la fascia di rispetto cimiteriale

Ai sensi dell'articolo 57 del DPR n.285/1990, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al precedente comma 2, sono vietati gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, fermo restando quanto di seguito evidenziato.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, di cui al precedente comma 2, sono ammessi gli interventi di trasformazione territoriale espressamente indicati dalla legislazione vigente e in particolare, ai sensi dell'articolo 8 del RR n.6/2004 e s.m.i. e del vigente Piano Cimiteriale, la realizzazione di:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 28, comma 2, e in particolare aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, di cui al successivo articolo 29;
- b. aree a verde, ovvero piantumazione di alberi e di arbusti, di cui al successivo articolo 30;
- c. servizi connessi con l'attività cimiteriale e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo;
- d. piazzole ecologiche.

ARTICOLO 21 VINCOLO DI TUTELA DELLE ACQUE PER IL CONSUMO UMANO

1. Tutela delle acque per il consumo umano

In tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, come precisato nei seguenti commi, anche secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (abbreviato con "DLgs n.152/2006 e s.m.i.").

2. Zona di tutela assoluta

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela assoluta delle acque destinate al consumo umano è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, con un'estensione di 10,00m (dieci metri) di raggio dalla recinzione

dell'area acquedotto dove si trova il punto di captazione o derivazione.

La zona di tutela assoluta è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea circolare.

3. Zona di tutela relativa

Ai sensi dell'articolo 94 del DLgs n.152/2006 e s.m.i. la zona di tutela relativa delle acque destinate al consumo umano è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed ha un'estensione di 200,00m (duecento metri) di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

La zona di tutela relativa è individuata, come sopra disposto, negli elaborati del presente PGT, di cui all'articolo 2, in particolare nella tavola "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposita linea circolare.

4. Prescrizioni per le zone di tutela delle acque

All'interno della zona di tutela assoluta, di cui al precedente comma 2, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale espressamente indicata secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

All'interno della zona di tutela assoluta è prescritto il rispetto di quanto specificato nella Delibera della Giunta Regionale n.12693 del 2003 nel caso di realizzazione di: interventi con destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo articolo 32, comma 2, lettera "Ra"; opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 28, comma 2, lettere "a", "b" e "c".

All'interno della zona di tutela relativa, di cui al precedente comma 3, sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento di tutte le attività elencate all'articolo 94, comma 4, del DLgs n.152/2006 e s.m.i.

All'interno della zona di tutela relativa, nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione che prevedano la realizzazione di volumetria interrata è fatto d'obbligo il rispetto della distanza di 5,00m (cinque metri) dalla superficie freatica.

5. Modifiche

L'individuazione delle zone di tutela delle acque per il consumo umano, di cui ai precedenti commi, può essere integrata e modificata secondo quanto disposto dall'articolo 42, comma 3, della Legge Regionale n.26 del 2003 e s.m.i.

TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I TIPOLOGIE DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 22 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

1. Trasformazione territoriale

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle aree del territorio comunale. La trasformazione territoriale comprende:

- a. gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente, specificati nel successivo articolo 23;
- b. gli interventi edilizi di nuova costruzione, specificati nel successivo articolo 24;

ARTICOLO 23 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SULL'ESISTENTE

1. Interventi edilizi e urbanistici sull'esistente

Gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono suddivisi in:

- a. interventi di manutenzione ordinaria, di cui al successivo comma 2;
- b. interventi di manutenzione straordinaria, di cui al successivo comma 3;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui al successivo comma 4;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al successivo comma 5;
- e. interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al successivo comma 6.

2. Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con quanto specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio comunale e da qualsiasi vigente norma o regolamento di dettaglio emanato dal Comune.

3. Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la

realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

4. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono di restauro e risanamento conservativo anche gli interventi che prevedono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta comunque ferma la definizione di restauro data dall'articolo 29, comma 4, del Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal "Codice dei Beni culturali e del paesaggio"), nella quale per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla legislazione vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

5. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono di ristrutturazione edilizia anche gli interventi che prevedono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume esistente, ovvero anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto del volume esistente, fatte comunque salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

6. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche

con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 24 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Interventi edilizi di nuova costruzione

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono quelli, non compresi nelle categorie di cui al precedente articolo 23, che realizzano nuovi fabbricati, o ampliamenti o sopralzi di fabbricati esistenti, e comprendono:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nei successivo comma e;
- b. gli interventi relativi a opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo articolo 28, realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una eventuale nuova volumetria superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- f. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

ARTICOLO 25 INTERVENTI EDILIZI MINORI

1. Interventi edilizi minori

Sono considerati interventi edilizi minori le realizzazioni che non incidono in modo evidente o permanente sulla trasformazione territoriale, ovvero quelli di seguito elencati:

- a. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- c. la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno

campo, nelle aree destinate all'agricoltura;

d. le strutture temporanee e di cantiere;

ARTICOLO 26 SOTTOTETTI

1. Interventi di recupero volumetrico dei sottotetti

In tutte le aree del territorio comunale negli edifici con destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo articolo 32, comma 2, lettera "Ra", è consentito il recupero della volumetria ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, senza possibilità di derogare all'altezza dell'edificio prescritta per ogni singola area, fatto salvo quanto previsto per le aree dei nuclei di antica formazione nell'articolo 38 e in base a quanto di seguito specificato.

Gli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2,40m (due,quaranta metri), calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50m (uno,cinquanta metri) per la superficie lorda di pavimento relativa.

La realizzazione degli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti comporta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, di cui al successivo articolo 31, commi 7 e 8.

La realizzazione degli interventi di recupero volumetrico dei sottotetti, nel caso in cui comporti la formazione di nuove unità immobiliari, deve altresì prevedere il reperimento, oppure la monetizzazione, di spazi per parcheggi privati nella misura minima prevista dall'articolo 29, comma 5.

CAPO II REQUISITI MINIMI DELLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

ARTICOLO 27 REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

1. Requisiti minimi generali

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in:

a. requisiti paesaggistici, di cui al successivo comma 2;

b. requisiti urbanistici, di cui al successivo comma 3;

c. requisiti edilizi, di cui al successivo comma 4;

d. requisiti ecologici, di cui al successivo comma 5;

e. requisiti geologici, di cui al successivo comma 6.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai vari titoli abilitativi, specificati nel

successivo articolo 31.

2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio, nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e di interventi edilizi di nuova costruzione, riguardanti aree di tutela paesaggistica o beni immobili da tutelare, di cui al precedente articolo 17, si deve conseguire la compatibilità paesaggistica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal "Codice dei Beni culturali e del paesaggio") e dalla LR n.12/2005 e s.m.i., anche tenendo conto di quanto previsto nel successivo comma 5, lettere "a" e "b";
- b. ai fini della salvaguardia del paesaggio, considerato nella sua interezza, nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione e interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume, non ricompresi in quelli di cui alla precedente lettera "a", nonché in tutti i casi di intervento all'interno delle aree dei nuclei di antica formazione, di cui al successivo articolo 38, e delle aree agricole, di cui al successivo articolo 42, si deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, anche tenendo conto dell'elaborato denominato "DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000" e di quanto previsto nel successivo comma 5, lettere "a" e "b".

3. Requisiti urbanistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla piena funzionalità dell'intervento stesso, anche sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema degli scarichi relativi allo stesso, anche sulla base delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in

particolare sulla base di quanto stabilito con l'articolo 52 della LR n.26/2003 e con i Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006;

- c. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e s.m.i., ovvero dal Piano dell'Illuminazione comunale vigente;
- d. oltre a quanto previsto alla precedente lettera "a", ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati stabilita nel successivo articolo 29.

4. Requisiti edilizi

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. fermo restando quanto previsto nel precedente comma 2, ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico, per ogni edificio si deve conseguire la migliore compatibilità acustica con la zona in cui si trova, anche secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio vigente, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8313/2002 e s.m.i., nonché specificamente dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale;
- b. fermo restando quanto previsto nel precedente comma 2, ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia, per ogni edificio si deve conseguire la migliore efficienza energetica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla LR n.24/2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773/2007 e s.m.i.

5. Requisiti ecologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di seguito evidenziati, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e anche del parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2, ovvero:

- a. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree a verde stabilita dall'articolo 30, comma 2, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve

essere comunque garantita la dotazione minima di piantumazione stabilita dall'articolo 30, commi 2 e 3 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6. Requisiti geologici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti geologici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere geologico allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'articolo 2, comma 5;
- b. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'articolo 2, comma 5.

ARTICOLO 28 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono quelle relative agli interventi di comune utilità, ovvero pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, suddivisi in:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 2;
- b. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 3.

Nelle aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da realizzare in rapporto agli interventi, sulla base di quanto specificato nel precedente articolo 27, comma 3, lettera "a", e delle indicazioni del Piano dei Servizi.

2. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi infrastrutturali:

- a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo articolo 29, comma 3;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo articolo 29, comma 4;
- c. fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli

allacciamenti;

- d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali.

3. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, compresi degli spazi e delle attrezzature ad essi connessi:

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
- c. presidi di sicurezza pubblica
- d. delegazioni comunali
- e. chiese e altri edifici religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. aree verdi di quartiere
- h. centri sociali
- i. attrezzature culturali e sanitari
- j. cimiteri
- k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

ARTICOLO 29 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA

1. Riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

2. Aree pubbliche per viabilità e sosta

Nelle aree del territorio comunale per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, è sempre prescritta la contestuale verifica delle aree pubbliche per viabilità e sosta sulla base di quanto previsto e indicato negli elaborati del presente PGT.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta di progetto comprendono le strade pubbliche e gli spazi pubblici di sosta da sistemare secondo quanto indicato nei successivi commi.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta di progetto sono individuate nell'elaborato "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" con apposita linea tratteggiata. Tale linea ha carattere indicativo e corrisponde al nuovo confine stradale da

stabilire con maggiore precisione sulla base di un progetto stradale definitivo, in base a quanto disposto nei successivi commi.

3. Strade pubbliche

Le strade pubbliche di nuova realizzazione non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001, ovvero nel caso di strade locali (tipo F) devono avere una sezione pari ad almeno:

- a. 6,50m (sei, cinquanta metri) se urbane e 8,50m (otto, cinquanta metri) se extraurbane, se non dotate di marciapiedi e di spazi pubblici di sosta lungo la strada stessa;
- b. 8,50m (otto, cinquanta metri), se non dotate di marciapiedi ma dotate di spazi pubblici di sosta lungo un solo lato della strada stessa, suddivisa in 6,50m (sei, cinquanta metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di area laterale destinata a parcheggi lungo un solo lato della strada;
- c. 9,50m (nove, cinquanta metri), se dotate di marciapiedi ma non dotate di spazi pubblici di sosta lungo la strada stessa, suddivisa in 6,50m (sei, cinquanta metri) di piattaforma stradale e 1,50m (uno, cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;
- d. 11,00m (undici metri), se dotate di marciapiedi e di spazi pubblici di sosta lungo un solo lato della strada stessa, suddivisa in 6,00m (sei metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di parcheggio lungo un solo lato della strada, oltre a 1,50m (uno, cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;
- e. 12,50m (dodici, cinquanta metri), se dotate di marciapiedi e di spazi pubblici di sosta su entrambi i lati della strada stessa, suddivisa in 5,50m (cinque, cinquanta metri) di piattaforma stradale e 2,00m (due metri) di parcheggio per ogni lato della strada, oltre a 1,50m (uno, cinquanta metri) di marciapiede per ogni lato della carreggiata;

Le nuove strade di uso comune, nonchè i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono comunque avere dimensioni inferiori a quelle stabilite alla precedente lettera "a".

Nel caso di nuove strade di uso comune, nonchè di nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, che terminano a fondo cieco le stesse devono essere dotate di opportuno spazio di manovra per l'inversione di marcia, con larghezza non inferiore a 15,00m (quindici metri).

4. Spazi pubblici di sosta

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta specificate negli elaborati del presente PGT.

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali e nelle Aree di tessuto urbano consolidato produttive, di cui all'articolo 39 e all'articolo 41, ove sia previsti interventi con obbligo urbanizzativo, devono essere previsti o monetizzati spazi pubblici di

sosta con una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

- a. per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 32, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- b. per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 32, non meno del 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- c. per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'articolo 32, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- d. per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'articolo 32, non meno del 10% (dieci per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

Gli spazi pubblici di sosta di nuova realizzazione devono rispettare le seguenti misure minime:

- a. 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato perpendicolarmente alla strada;
- b. 2,00m (due metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato parallelamente alla strada.

5. Parcheggi privati

In tutte le aree del territorio comunale, all'interno di ciascuna superficie fabbricabile, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione è sempre prescritta la contestuale realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista superficie lorda di pavimento, come definita nel precedente articolo 6, comma 2.

Le stesse prescrizioni di cui sopra vanno verificate anche nel caso di interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici, come previsto nel successivo articolo 34.

ARTICOLO 30 SISTEMA DEL VERDE

1. Tutela e sviluppo del verde esistente

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo del verde esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di

consolidamento dei caratteri naturalistici e delle ree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

2. Aree a verde

In tutte le aree del territorio comunale è sempre prescritta la tutela della Rete Ecologica Comunale esistente e la realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, ovvero delle aree a verde individuate negli elaborati del presente PGT e in particolare nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000, nonché nel Piano delle Regole negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", e nel Piano dei Servizi negli elaborati "PS02a - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PS02b - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", con apposita linea spessa. Tali linee spesse hanno carattere indicativo e individuano le parti dei lotti da destinare ad aree a verde, stabilite con maggiore precisione sulla base di un progetto definitivo, in base a quanto disposto nei successivi commi.

Ai fini della tutela della Rete Ecologica Comunale esistente, nelle aree a verde esistenti, individuate dal presente PGT, gli alberi ad alto fusto di particolare pregio possono essere abbattuti solo a seguito del parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione per il Paesaggio, la quale ha facoltà di subordinare l'abbattimento degli stessi alla ripiantumazione di nuovi scelti tra quelli di cui al successivo comma 3.

Ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, contestualmente agli interventi devono essere realizzate aree a verde di progetto, individuate dal presente Documento di Piano. Esse costituiscono una porzione delle aree del territorio comunale e non inferiore al 20% della superficie fabbricabile. Tali aree a verde devono essere sistemate a prato e con la piantumazione di alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 3, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50mq (cinquanta metri quadrati) della loro superficie. Esse devono essere realizzate in corrispondenza dei nuovi interventi edificatori verso i fronti di maggiore interesse paesaggistico del territorio agricolo e verso i fronti che si affacciano su zone a maggiore impatto ambientale, quali aree produttive e assi viari principali e secondari.

Nelle Aree agricole e nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale le aree a verde di progetto sono individuate come quelle parti del territorio extraurbano, privilegiate per la realizzazione di filari, siepi e fasce alberate in genere, anche in relazione a quanto previsto dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale.

3. Alberi e arbusti

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nel precedente comma

2, per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle aree del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco di essenze, integrato e specificato anche dalla normativa del Regolamento Edilizio comunale:

- a. alberi ad alto fusto, con altezza iniziale non inferiore ad 1,50m (uno, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acer campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra italico* (Pioppo cipressino), *Populus tremula* (Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).
- b. arbusti, con altezza iniziale non inferiore ad 0,50m (zero, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crategus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallon di maggio).
- c. ivi compresi gli alberi da frutto e altre specie bacifere, con altezza iniziale non inferiore ad 1,00m (un metro).

CAPO III MODALITA' DI INTERVENTO

ARTICOLO 31 INTERVENTO DIRETTO

1. Intervento diretto

Nelle aree del territorio comunale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole la modalità di intervento prevista è l'intervento diretto realizzato tramite i titoli abilitativi di seguito indicati.

2. Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento diretto sono distinti in:

- a. permesso di costruire convenzionato (di seguito abbreviato con "PDCC"), di cui all'articolo 10, comma 2, della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporli secondo quanto specificato al successivo comma 3;
- b. permesso di costruire (abbreviato con "PDC"), di cui all'articolo 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporli secondo quanto specificato al successivo comma 4;
- c. denuncia di inizio attività (abbreviata con "DIA"), di cui all'articolo 41 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporli secondo quanto specificato al successivo comma 5;

d. e gli altri titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione in materia statale e regionale.

3. Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 27, nonché al rispetto delle prescrizioni e dei parametri e indici territoriali stabiliti dal presente PGT

Il permesso di costruire convenzionato deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente PGT, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato dall'articolo 30;
- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'articolo 29, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 6, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali si prevede la eventuale esecuzione.
- e. la sottoscrizione di un apposita impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d".

4. Permesso di costruire

Il permesso di costruire è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 27, nonché al rispetto delle prescrizioni e dei parametri e indici territoriali stabiliti dal presente PGT.

Il permesso di costruire deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente PGT, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato dall'articolo 30;
- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 6, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali si prevede la eventuale esecuzione.

Il permesso di costruire in deroga al presente PGT può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, all'interno delle aree del Piano dei Servizi, di cui al successivo TITOLO VI, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, come specificato dall'articolo 4, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

5. Denuncia di inizio attività

In alternativa al permesso di costruire è comunque sempre possibile presentare denuncia di inizio attività, tranne nei casi espressamente previsti per legge, ovvero per gli interventi edificatori nelle Aree agricole e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici in destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fd", o in chiese e altri edifici religiosi o in centri sociali.

Anche la denuncia di inizio attività è sempre subordinata alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 27, nonché al rispetto delle prescrizioni e dei parametri e indici territoriali stabiliti dal presente PGT.

La denuncia di inizio attività deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente PGT, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato dall'articolo 30;
- c. il calcolo e la corresponsione del contributo di cui al successivo comma 6, fatta salva la possibilità di scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione i costi per le opere di urbanizzazione per le quali si prevede la eventuale esecuzione.

6. Contributo

Qualsiasi intervento diretto nelle aree del territorio comunale, comporta la corresponsione di un contributo, stabilito secondo le modalità indicate dalla legislazione vigente e commisurato all'incidenza delle seguenti componenti:

- a. il costo di costruzione, di cui al successivo comma 7;
- b. gli oneri di urbanizzazione, di cui al successivo comma 8.

Il contributo non è dovuto solo nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente.

7. Costo di costruzione

Il costo di costruzione è stabilito ai sensi dell'articolo 43 della LR n.12/2005 e s.m.i.

8. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti e computati in base a quanto stabilito dall'articolo 44 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, per i quali è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione e la quantificazione di tale riduzione, sono definiti nel Regolamento Edilizio comunale, ai sensi della legislazione vigente e in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta Regionale.

CAPO IV DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 32 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che si assegnano agli immobili o alle parti di questi nelle aree del territorio comunale. In questo PGT esse sono classificate sulla base del seguente elenco articolato in:

- a. destinazioni d'uso residenziali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso commerciali, di cui al successivo comma 3;
- c. destinazioni d'uso terziarie, di cui al successivo comma 4;
- d. destinazioni d'uso produttive, di cui al successivo comma 5;
- e. destinazioni d'uso ricettive, di cui al successivo comma 6;
- f. destinazioni d'uso agricole, di cui al successivo comma 7;
- g. destinazioni d'uso per servizi, di cui al successivo comma 8.

2. Destinazioni d'uso residenziali

Le destinazioni d'uso residenziali (contrassegnate con la lettera "R") comprendono:

- Ra. (identificati con la sigla "Ra") gli edifici di civile abitazione e tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, con l'esclusione di quanto indicato come "Pb" e "Ea" ai successivi commi 5 e 7.

3. Destinazioni d'uso commerciali

Le destinazioni d'uso commerciali (contrassegnate con la lettera "C") comprendono:

- Ca. (identificati con la sigla "Ca") gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150mq (essi includono negozi di: alimentari, comprese le erboristerie e simili; abbigliamento, comprese le gioiellerie e simili; arredamento, compresi gli antiquari e simili; edicole e cartolibrerie; oggettistica e fioristi; tabaccherie e mercerie);

4. Destinazioni d'uso terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie (contrassegnate con la lettera "T")

comprendono:

- Ta. (identificati con la sigla "Ta") i pubblici esercizi, ovvero i locali destinati ad attività di ristorazione o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi (essi includono bar, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, edicole), compresa la residenza dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei suoi dipendenti fino ad un massimo di 200mq (duecento metri quadrati) di superficie lorda di pavimento. come definita nell'articolo 6, comma 2;
- Tb. (identificati con la sigla "Tb") le sedi di banche, assicurazioni, uffici postali, compresi i relativi locali accessori;
- Tc. (identificati con la sigla "Tc") gli uffici a carattere organizzativo, amministrativo, economico o tecnico di qualunque impresa o associazione e gli studi professionali di qualunque categoria lavorativa, compresi i relativi locali accessori;
- Td. (identificati con la sigla "Td") gli spazi per le attività artigianali di servizio a persone, famiglie e imprese, compresi i relativi locali accessori, con l'esclusione di quanto indicato come "Te" al successivo comma (essi includono laboratori di ripristino e manutenzione di oggetti e di abbigliamento, panettieri, barbieri, parrucchieri, estetisti, lavanderie, tintorie, idraulici, elettricisti, orafi, calzolai);
- Te. (identificati con la sigla "Te") gli spazi per le attività artigianali di servizio specificamente dedicate alla manutenzione e riparazione dei veicoli, compresi i relativi locali accessori (essi includono meccanici, gommisti, elettrauto);

5. Destinazioni d'uso produttive

Le destinazioni d'uso produttive (contrassegnate con la lettera "P") comprendono:

- Pa. (identificati con la sigla "Pa") gli spazi per le attività artigianali e industriali destinati alla produzione specifica di beni, compresi i relativi locali accessori, i depositi e i magazzini;
- Pb. (identificate con la sigla "Pb") le residenze dell'imprenditore, dei suoi familiari e dei dipendenti delle attività di cui al precedente punto "Pa", compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, fino ad un massimo di 300mq (trecento metri quadrati) di superficie lorda di pavimento, come definita nell'articolo 6, comma 2;
- Pc. (identificati con la sigla "Pc") gli spazi per le attività di allevamento di animali, compresi i relativi locali di custodia, gli spazi accessori, i depositi e i magazzini.

6. Destinazioni d'uso ricettive

Le destinazioni d'uso ricettive (contrassegnate con la lettera "A") comprendono:

Aa. (identificati con la sigla "Aa") le strutture per l'alloggio temporaneo di persone, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi (essi includono alberghi, motel, pensioni, residence).

7. Destinazioni d'uso agricole

Le destinazioni d'uso agricole (contrassegnate con la lettera "E") comprendono:

Ea. (identificate con la sigla "Ea") le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse;

Eb. (identificati con la sigla "Eb") le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, compresi gli spazi destinati al ricovero delle macchine e dei mezzi;

Ec. (identificate con la sigla "Ec") le strutture per l'agriturismo, compresi tutti gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 10 del 2007 e s.m.i.

8. Destinazioni d'uso per servizi

Le destinazioni d'uso per servizi (contrassegnate con la lettera "F") comprendono:

Fa. (identificate con la sigla "Fa") le attrezzature per l'istruzione, ivi compresi tutti gli spazi scolastici accessori al coperto e all'aperto, nonché gli spazi per lo sport ad essi connessi (esse includono asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);

Fb. (identificate con la sigla "Fb") le attrezzature per lo spettacolo e la cultura, compresi tutti gli spazi accessori e di servizio alle stesse, al coperto ed all'aperto (esse includono sale per il divertimento, locali da ballo, cinema, teatri, biblioteche, centri sociali, centri congressi);

Fc. (identificate con la sigla "Fc") attrezzature assistenziali e sanitarie, finalizzate alla salute e alla cura delle persone, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le residenze sanitarie assistite, ambulatori medici, cliniche, centri di accoglienza);

Fd. (identificate con la sigla "Fd") le attrezzature religiose, ovvero gli edifici con funzione religiosa e per attività catechistiche e oratoriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le chiese, gli edifici parrocchiali, gli oratori);

Fe. (identificate con la sigla "Fe") le attrezzature amministrative e per pubblici servizi, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono gli spazi dell'amministrazione, le delegazioni comunali, i presidi di sicurezza pubblica, servizi sociali);

Ff. (identificate con la sigla "Ff") le attrezzature sportive e per il tempo libero, ovvero gli impianti destinati alla pratica dello sport e al benessere fisico, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le piscine, i campi sportivi, i campi gioco, palestre);

Fg. (identificate con la sigla "Fg") le attrezzature per il verde urbano, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto gli spazi a parco, (esse includono i giardini, il verde attrezzato, le attrezzature per il gioco);

Fh. (identificate con la sigla "Fh") le attrezzature tecnologiche destinate spazi o locali di servizio, compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto (esse includono le piazzole ecologiche, gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, le infrastrutture per le reti, gli spazi per antenne, l'acquedotto, gli impianti fotovoltaici e per la produzione di energia);

Fi. (identificate con la sigla "Fi") le attrezzature cimiteriali, ivi compresi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto;

Fj. (identificate con la sigla "Fj") i parcheggi coperti e scoperti realizzati autonomamente.

ARTICOLO 33 APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle espressamente classificate e descritte nel precedente articolo 32 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

Il presente PGT specifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle diverse aree del territorio comunale, suddividendo le stesse in:

- a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 3.

2. Destinazioni d'uso principali

Le destinazioni d'uso principali sono le destinazioni d'uso degli edifici che caratterizzano e prevalgono all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

3. Destinazioni d'uso compatibili

Le destinazioni d'uso compatibili sono le destinazioni d'uso degli edifici che risultano complementari o integrano le destinazioni d'uso principali all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

ARTICOLO 34 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

1. Modifica delle destinazioni d'uso degli edifici

All'interno delle aree del territorio comunale, sono sempre consentite le modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, nel rispetto

dell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando che tali modifiche devono contestualmente prevedere:

- a. l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'adeguamento della dotazione di Aree per servizi;
- b. l'adeguamento della quantità di spazi per parcheggi privati, previsti dall'articolo 29, comma 5;
- c. la corresponsione dei maggiori oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, previsti dall'articolo 31, comma 8;
- d. il rispetto dei requisiti minimi degli interventi, previsti dall'articolo 27.

TITOLO IV ATTUAZIONE DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

ARTICOLO 35 AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Aree del territorio comunale

Ai fini del presente PGT per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con uguale destinazione urbanistica e appartenenti alle diverse tipologie delle aree del documento di piano, delle aree del piano dei servizi e delle aree del piano delle regole, individuate e normate rispettivamente nel DOCUMENTO DI PIANO, nel PIANO DEI SERVIZI e nel PIANO DELLE REGOLE, ovvero negli elaborati, di cui al precedente articolo 2, e nei successivi TITOLO VII, TITOLO VI e TITOLO V.

ARTICOLO 36 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Criteri di attuazione

In tutte le aree del territorio comunale si applicano sempre le disposizioni di cui ai precedenti TITOLO I, TITOLO II e TITOLO III, e in particolare quanto specificato:

- a. per le altezze e distanze nel TITOLO I, CAPO III;
- b. per i vincoli sovraordinati nel TITOLO II;
- c. per i requisiti minimi della trasformazione territoriale nel TITOLO III, CAPO II;

Nelle aree del territorio comunale si applicano anche i criteri di attuazione indicati nei relativi articoli del DOCUMENTO DI PIANO, del PIANO DEI SERVIZI e del PIANO DELLE REGOLE, di cui ai successivi TITOLO VII, TITOLO VI e TITOLO V, che sono suddivisi nelle voci di seguito indicate, corrispondenti a:

- a. la definizione, di cui al successivo comma 2;
- b. la destinazioni d'uso, di cui al successivo comma 3;
- c. le modalità di intervento, di cui al successivo comma 4;
- d. gli indici territoriali, di cui al successivo comma 5;
- e. gli altri parametri, di cui al successivo comma 6;
- f. le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 7;
- g. le prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 8.

2. Definizione

Alla voce "definizione" sono descritte le caratteristiche complessive delle singole aree del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente PGT nei quali le stesse sono individuate e

rappresentate graficamente.

3. Destinazioni d'uso

Alla voce "destinazioni d'uso" sono elencate le destinazioni d'uso degli edifici vietate o ammesse nelle singole aree del territorio comunale, sulla base dell'elenco di cui al TITOLO III, CAPO IV.

4. Modalità di intervento

Alla voce "modalità di intervento" vengono specificate espressamente le modalità di intervento da seguire nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base di quanto evidenziato al TITOLO III, CAPO III.

5. Indici territoriali

Alla voce "indici territoriali" sono espressi i valori massimi e minimi relativi all'Indice di fabbricabilità o all'Indice di utilizzazione, al Rapporto di copertura e all'Indice di permeabilità, da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base delle definizioni di cui al TITOLO I, CAPO II, ed in particolare all'articolo 7.

6. Altri parametri

Alla voce "altri parametri" sono espressi gli altri parametri da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, e in particolare le minime distanze degli edifici, di cui all'articolo 10, la massima altezza dell'edificio, come definita nell'articolo 9, le minime quantità di aree a verde piantumate, come definite all'articolo 30, e anche le minime quantità di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati, come definiti all'articolo 29.

7. Prescrizioni generali

Alla voce "prescrizioni generali" sono specificati gli obblighi generali da osservare in tutte le aree del territorio comunale appartenenti alla stessa categoria o destinazione urbanistica.

8. Prescrizioni particolari

Alla voce "prescrizioni particolari" sono specificati gli obblighi particolari da osservare nelle diverse delle aree del territorio comunale all'interno della stessa categoria o destinazione urbanistica.

TITOLO V PIANO DELLE REGOLE

CAPO I AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 37 GENERALITA'

1. Aree del Piano delle Regole

Le Aree del Piano delle Regole comprendono le seguenti parti del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro:

- a. gli ambiti di tessuto urbano consolidato, di cui al successivo CAPO II, che comprendono: le Aree dei nuclei di antica formazione, di cui al successivo articolo 38; le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali, di cui al successivo articolo 39; le Aree a verde esistenti e di progetto, di cui al successivo articolo 40; le Aree di tessuto urbano consolidato produttive, di cui al successivo articolo 41;
- b. e tutte le diverse aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale, di cui al successivo CAPO III, che comprendono le Aree agricole, di cui all'articolo 42 e le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, di cui all'articolo 43.

Le Aree del Piano delle Regole sono individuate specificamente nell'elaborato "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000" e ulteriormente definite negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

I perimetri delle Aree del Piano delle Regole corrispondono ai diversi shapefiles appartenenti ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

CAPO II AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ARTICOLO 38 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Aree dei nuclei di antica formazione

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrare in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare (di seguito abbreviato con la sigla "IGM") di prima levatura.

Le Aree dei nuclei di antica formazione sono individuate

specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con retino a linee verticali.

Negli elaborati di cui sopra, all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione sono specificate le seguenti tipologie di edifici:

- a. edifici monumentali
che comprendono gli edifici da salvaguardare ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 17, commi 3 e 5;
- b. edifici su fronti pubblici
non inclusi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le cortine edilizie lungo la maglia viaria storica;
- c. edifici a corte
che comprendono gli edifici da ristrutturare, meritevoli di attenzione e componenti le corti interne del tessuto storico;
- d. altri edifici
non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c", privi di interesse ma compresi negli isolati del Centri storici.

Il perimetro delle Aree dei nuclei di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato "NUC_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi".

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree dei nuclei di antica formazione si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nel rispetto dei successivi commi e soprattutto delle

prescrizioni particolari del comma 7.

Negli altri casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici monumentali, di cui al precedente comma 1, lettera "a", gli interventi di restauro, specificati nell'articolo 23, comma 4;
- b. per gli edifici su fronti pubblici, di cui al precedente comma 1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, con obbligo di mantenimento dell'allineamento lungo le cortine edilizie;
- c. per gli edifici a corte, di cui al precedente comma 1, lettera "c", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, con obbligo di mantenimento della tipologia storica;
- d. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera "d", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5, senza gli obblighi di cui ai precedenti commi;

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione devono sempre rispettare le disposizioni del presente articolo e soprattutto le prescrizioni particolari del comma 7. Essi sono sempre assoggettati a parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 1,0$ mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "b".
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 70\%$)
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$)

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b";

- c. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 29, comma 5, con possibilità di monetizzare gli stessi;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3, con possibilità di monetizzare la stessa.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *una tantum* massimo del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 100mc (cento metri cubi) per ogni unità immobiliare;
- c. dove segnalato va sempre rispettato l'allineamento lungo le cortine edilizie esistenti; inoltre deve essere sempre rispettata l'altezza dell'edificio come specificato dal precedente comma 5, lettera "b";
- d. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

7. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, ai fini dell'Impatto paesaggistico, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettera "b", all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione, devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto dei Centri storici, anche in base a quanto eventualmente precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

Inoltre, fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, anche ai fini dell'Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettera "a", all'interno delle Aree dei nuclei di antica formazione, nel caso di intervento su edifici monumentali, edifici su fronti pubblici ed edifici a corte, specificati nel precedente comma 1, lettere "a", "b" e "c", devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari in relazione agli elementi compositivi dei fabbricati:

- a. il manto di copertura deve essere realizzato in coppi in laterizio o similare in colore mattone;
- b. le pareti esterne devono essere realizzate con intonaco e tinteggiate con le tonalità già esistenti nei Centri storici,

ferma restando la possibilità di zoccolature in pietra naturale opaca;

- c. i pluviali e canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera preverniciata, con sezione circolare;
- d. i parapetti di balconi e terrazzi devono essere realizzati in ferro e non devono essere chiuse o cieche;
- e. i sistemi di oscuramento devono essere realizzati tramite persiane in legno; gli stessi possono essere realizzati con tapparelle nel solo caso in cui le aperture siano dotate di cornici esterne;
- f. le vetrine e gli ingressi degli esercizi commerciali devono essere realizzati con vetro non riflettente.

Ai fini della tutela e della salvaguardia del paesaggio dei Centri storici, secondo quanto precisato nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b", le disposizioni di cui sopra sono derogabili solo ed escusivamente previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio.

ARTICOLO 39 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

1. Aree di tessuto urbano consolidato residenziali

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Esse sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con retino a linee oblique.

Negli stessi elaborati sono altresì individuate le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo con apposita sigla ("ou") e le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali soggette a piano attuativo vigente con apposito simbolo di doppio asterisco ("**").

Per le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali soggette a piano attuativo vigente ("**"), per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione risultino già avvenute prima dell'adozione del presente PGT, restano ferme le disposizioni ivi contenute ed essi conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal PGT stesso. Eventuali varianti di tali piani attuativi vigenti devono adeguarsi a quanto previsto dal presente PGT.

Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai

livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pa" e di tipo "Pb"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi".

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("ou") si attuano tramite intervento diretto, con Permesso di costruire convenzionato, come previsto nell'articolo 31, comma 3.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 1,00$ mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "b";
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$);
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$).

5. Altri parametri

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in

coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b";

- c. nei casi di aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("ou"): strade pubbliche come prescritto nell'articolo 29, comma 3; in tutti i casi: parcheggi privati come prescritto nell'articolo 29, comma 5;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto precisato nel precedente comma 1, all'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *una tantum* del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 100mc (cento metri cubi) per ogni unità immobiliare;
- c. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000", e con le prescrizioni del PTCP vigente.

ARTICOLO 40 AREE A VERDE ESISTENTI E DI PROGETTO

1. Aree a verde esistenti e di progetto

Le Aree a verde esistenti e di progetto comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree situate nelle vicinanze di edifici ove risulti opportuna la presenza di orti e giardini di uso privato o pubblico.

Esse sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con retino a triangoli rovesciati.

Il perimetro delle Aree a verde esistenti e di progetto corrisponde

allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree a verde esistenti e di progetto sono vietate le nuove edificazioni ed è ammessa la sola realizzazione di recinzioni o di piccoli edifici accessori.

Nelle Aree a verde esistenti e di progetto sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree a verde esistenti e di progetto si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree a verde esistenti e di progetto devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 0,1$ mc/mq)
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 10\%$)
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 70\%$)

5. Altri parametri

Nelle Aree a verde esistenti e di progetto devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 3,00$ m);
- c. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree a verde esistenti e di progetto devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000", e con le prescrizioni del PTCP vigente.

ARTICOLO 41 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVE

1. Aree di tessuto urbano consolidato produttive

Le Aree di tessuto urbano consolidato produttive comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Esse sono individuate specificamente negli elaborati "PR02a - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PR02b - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con retino grigliato.

Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato produttive corrisponde allo shapefile denominato "AMB_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato produttive sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pa" e di tipo "Pb";
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; le destinazioni d'uso terziarie; le le destinazioni d'uso ricettive, tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi".

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree di tessuto urbano consolidato produttive si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31 e come di seguito specificato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di utilizzazione massimo: $UF = UF$ esistente (oppure $UF = 0,60$ mq/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità *una tantum* nelle successive prescrizioni generali;
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$)

c. indice di permeabilità minimo: IP = IP esistente (oppure IP = 20%).

5. Altri parametri

Nelle Aree di tessuto urbano consolidato produttive devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
altezza dell'edificio massima: H = H esistente (oppure 8,50m), fermo restando che l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di fabbricati relativi a particolari lavorazioni o attività, per i quali si dimostri e documenti la necessità di maggiore elevazione, previo parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione Paesaggio;
- b. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 29, comma 5;
- c. aree a verde piantumante: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato produttive è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. nel caso in cui l'indice di utilizzazione esistente sia maggiore dell'indice di utilizzazione massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento *una tantum* del 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento esistente, con un massimo di 100mq (cento metri quadrati);
- c. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000", e con le prescrizioni del PTCP vigente.

CAPO III AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

ARTICOLO 42 AREE AGRICOLE

1. Aree agricole

Le Aree agricole corrispondono alle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove prevalgono le attività funzionali alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e agli altri usi ad esse connessi, ivi compresi gli insediamenti, ovvero le residenze, le attrezzature e le infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Le Aree agricole sono individuate specificamente nell'elaborato "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Il perimetro delle Aree agricole corrisponde allo shapefile denominato "AGRICOLE.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Inoltre nell'elaborato "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", all'interno delle Aree agricole, sono individuati gli edifici e i gruppi di edifici dismessi dall'attività agricola, contrassegnati con il simbolo di asterisco (*).

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato:

- a. destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", "Eb" ed "Ec", con le limitazioni di cui al successivo comma 6, lettera "b";
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc".

Nelle Aree agricole, per gli edifici dismessi dall'attività agricola, di cui al precedente comma 1, è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, con cambio dalle destinazioni d'uso agricole a quelle comprese nel seguente elenco, fermo restando quanto disposto nell'articolo 34: le destinazioni d'uso residenziali; destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; tutte le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pa" e di tipo "Pb"; le destinazioni d'uso ricettive; tutte le destinazioni d'uso per servizi tranne quelle di tipo "Fi".

Nelle Aree agricole sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'agricoltura e alla fruizione del contesto agricolo, oppure considerate strategiche, ai sensi della legislazione vigente.

3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., gli interventi nelle Aree agricole, si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, secondo quanto previsto nell'articolo 31, commi 4 e 5.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", sono ammessi nelle Aree agricole solo se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree

agricole devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", calcolato nel seguente modo:

IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

IF = 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc (cinquecento metri cubi) di volume per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

IF = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

- b. rapporto di copertura massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Eb" o "Ec" e di destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc", calcolato nel seguente modo:

RC = 10 % dell'intera superficie aziendale;

RC = 20 % dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;

RC = 40 % dell'intera superficie aziendale per le serre della predetta superficie.

Ai fini del computo e della verifica degli indici territoriali di cui sopra, è ammessa l'utilizzazione di tutte le Aree agricole, anche non contigue, nonché delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, componenti l'azienda, comprese le aree agricole esistenti su terreni di comuni contermini, fermo restando che su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Nelle Aree agricole, per gli edifici dismessi dall'attività agricola, di cui al precedente comma 1, è ammesso un ampliamento *una tantum* del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 150mc (centocinquanta metri cubi) per ogni unità immobiliare.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10, fermo restando quanto specificato nelle successive prescrizioni particolari;

- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure 8,50 m) fermo restando che l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di fabbricati relativi a particolari lavorazioni o attività, per i quali si dimostri e documenti la necessità di maggiore elevazione, previo parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione Paesaggio;

- c. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 29, comma 5;

- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. per le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc" le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 200 m (duecento metri) dal perimetro del centro abitato; inoltre la distanza tra edifici, come definita nell'articolo 10, comma 2, tra fabbricati di allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;
- c. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, come individuati negli allegati, di cui all'articolo 2, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00 m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua superficiali e di 30,00 m (trenta metri) dalle zone umide e dai fontanili; in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumate di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate.
- d. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine delle aree del centro edificato, come definita nell'articolo 11, comma 1, non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- e. per la coltivazione del riso le stesse devono essere mantenute a 150,00 m (centocinquanta metri) dal centro edificato, come definito nell'articolo 14, comma 1, e a distanza non inferiore a 10,00 m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali o con destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", come specificato dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia", approvato dal Consiglio Provinciale il 22 gennaio 1999;
- f. gli interventi devono rispettare la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

7. Prescrizioni particolari

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a. ai fini dell'Impatto paesaggistico, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettera "b", tutti gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione devono rispettare le modalità compositive, i materiali, i colori, verificati nei fabbricati del contesto rurale, anche in base a quanto precisato nel Regolamento Edilizio comunale.

ARTICOLO 43 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrispondono alle parti del territorio agricolo di caratteristico interesse geomorfologico, naturalistico o agrario, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove risulta evidente la compresenza aree utilizzate per le attività agricole e di aree sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono individuate specificamente nell'elaborato "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Il perimetro delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrisponde allo shapefile denominato "AMB_PAES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono suddivise nei seguenti ambiti:

- a. Ambiti di prevalente interesse produttivo
che costituiscono ambiti con alto valore agronomico la cui salvaguardia è fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del sistema di produzione agricolo provinciale;
- b. Ambiti di prevalente interesse paesaggistico
che costituiscono ambiti in cui alla rilevanza agronomica si uniscono caratteristiche paesistiche rilevanti determinate dall'interazione tra la morfologia dei luoghi e l'organizzazione funzionale del sistema agricolo;
- c. Ambiti di prevalente interesse ecologico
che costituiscono ambiti per i quali, oltre alla rilevanza agronomica, si riconosce, altresì, uno specifico valore come servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale.

Nel loro insieme le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale costituiscono la Rete Ecologica Comunale (REC) esistente, da

salvaguardare e sviluppare, in rapporto alla Rete Ecologica Provinciale (REP) e alla Rete Ecologica Regionale (RER).

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto di seguito specificato:

- a. destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", "Eb" ed "Ec", con le limitazioni di cui al successivo comma 6, lettera "b";
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc".

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'agricoltura e alla fruizione del contesto agricolo, oppure considerate strategiche, ai sensi della legislazione vigente..

3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto prescritto nell'articolo 59 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., gli interventi nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, secondo quanto previsto nell'articolo 31, commi 4 e 5.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione sono da realizzarsi in contiguità con le Aree agricole già edificate, tranne nei casi in cui ciò non sia realisticamente possibile.

Gli eventuali interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", sono ammessi nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale solo se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Indici territoriali

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", calcolato nel seguente modo:

IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

IF = 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc (cinquecento metri cubi) di volume per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

IF = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

- b. rapporto di copertura massimo nel caso di destinazioni d'uso agricole di tipo "Eb" o "Ec" e di destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc", calcolato nel seguente modo:

RC = 10 % dell'intera superficie aziendale;

RC = 20 % dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;

RC = 40 % dell'intera superficie aziendale per le serre della predetta superficie.

Ai fini del computo e della verifica degli indici territoriali di cui sopra, è ammessa l'utilizzazione di tutte le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, anche non contigue, nonché delle Aree agricole, componenti l'azienda, comprese le aree agricole esistenti su terreni di comuni contermini, fermo restando che su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

5. Altri parametri

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10, fermo restando quanto specificato nelle successive prescrizioni particolari;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure 8,50 m) fermo restando che l'altezza massima è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di fabbricati relativi a particolari lavorazioni o attività, per i quali si dimostri e documenti la necessità di maggiore elevazione, previo parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione Paesaggio;
- c. parcheggi privati: come prescritto nell'articolo 29, comma 5;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'ARTICOLO 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto specificato nel precedente comma 3, nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si devono rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. per le destinazioni d'uso produttive di tipo "Pc" le stesse non possono realizzarsi a distanza inferiore a 200 m (duecento metri) dal perimetro del centro abitato; inoltre la distanza tra edifici, come definita nell'articolo 10, comma 2, tra fabbricati di allevamento e fabbricati con destinazioni d'uso residenziali, non può essere inferiore a 100,00 m (cento metri) nei casi di allevamenti di bovini, equini e canini, e 200,00 m (duecento metri) nei casi di allevamenti suinicoli, avicoli e cunicoli; le stesse distanze devono tenersi nei casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente che prevedano spostamenti o ampliamenti del volume e nei casi di interventi edilizi di nuova costruzione con destinazioni d'uso residenziali;

- c. per i reflui zootecnici, nonché concimi azotati e ammendamenti organici, oltre a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, è fatto divieto il loro accumulo temporaneo a distanza inferiore di 30,00 m (trenta metri) dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali, come individuati negli allegati, di cui all'articolo 2, ed è anche vietato il loro utilizzo agronomico in una fascia con ampiezza di almeno 10,00 m (dieci metri) dalle sponde degli stessi corsi d'acqua superficiali e di 30,00 m (trenta metri dalle zone umide e dai fontanili); in tali fasce, dove tecnicamente possibile, è obbligatoria una copertura vegetale permanente, anche spontanea, ovvero la piantumazione di alberi e arbusti al fine di costituire siepi e superfici boscate.
- d. per le piantagioni di pioppi e in genere per le attività di arboricoltura la distanza degli alberi dal confine, delle aree del centro edificato, come definita nell'articolo 11, comma 1, non può essere inferiore a 10,00 m (dieci metri);
- e. per la coltivazione del riso le stesse devono essere mantenute a 150,00 m (centocinquanta metri) dal centro abitato, come definito nell'articolo 14, comma 1, e a distanza non inferiore a 10,00 m (dieci metri) dai fabbricati con destinazioni d'uso residenziali o con destinazioni d'uso agricole di tipo "Ea", come specificato dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Pavia", approvato dal Consiglio Provinciale il 22 gennaio 1999;
- f. gli interventi devono rispettare la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

7. Prescrizioni particolari

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari

- a. negli Ambiti di prevalente interesse produttivo, di cui al precedente comma 1, lettera "a", si deve assicurare il proseguimento dell'attività agricola quale principale garanzia per il mantenimento dei caratteri paesaggistici, ambientali e socio-economici tipici del territorio, con particolare attenzione alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- b. negli Ambiti di prevalente interesse paesaggistico, di cui al precedente comma 1, lettera "b", si devono perseguire principalmente: la conservazione, la valorizzazione e la promozione dei caratteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico-percettiva; la conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;

c. negli Ambiti di prevalente interesse ecologico, di cui al precedente comma 1, lettera "c", si devono perseguire principalmente: la tutela, il consolidamento e la valorizzazione del quadro strutturale e funzionale degli ecosistemi naturali e paranaturali in essi esistenti, quali sorgenti di servizi alle aree agricole, al territorio, e più in generale all'ambiente di vita.

ARTICOLO 44 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica comprendono le parti del territorio comunale già individuate e perimetrate dal vigente Piano Cave della Provincia di Pavia.

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica sono individuate negli elaborati "PS01 - Tavola delle previsioni di piano - Aree del territorio comunale - scala 1:10000" e "PR01 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale - scala 1:10000", con apposito retino.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 32, diverse da quelle eventualmente già insediate.

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta.

3. Modalità di intervento

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è vietata qualsiasi trasformazione territoriale e in particolare tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione.

TITOLO VI PIANO DEI SERVIZI

CAPO I AREE DEL PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 45 AREE PER SERVIZI

1. Aree per servizi

Le Aree per servizi corrispondono alle aree del territorio comunale con servizi di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Esse sono individuate specificamente nell'elaborato "PS01 - Tavola delle previsioni di piano - Aree del territorio comunale - scala 1:10000" e ulteriormente definite negli elaborati "PS02a - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PS02b - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con appositi retino geometrici e sigle identificative definite in base le categorie specificate nei successivi commi.

Le Aree per servizi includono anche quelle localizzate entro il perimetro dei Centri storici comprendenti le seguenti tipologie di edifici:

- a. gli edifici monumentali, ovvero i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 17, comma 3;
- b. gli altri edifici, non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettera, privi di interesse ma compresi negli isolati dei Centri storici.

Il perimetro delle Aree per servizi corrisponde allo shapefile denominato "SER_COM.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree per servizi devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

Le Aree per servizi comprendono i seguenti tipi di servizi di livello comunale:

- a. Aree per parcheggi pubblici;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune religiose;
- c. Aree per attrezzature di interesse comune amministrative;

- d. Aree per attrezzature di interesse comune varie;
- e. Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali;
- f. Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- g. Aree a verde per il gioco e di relazione.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto precisato nei successivi commi:

- a. Destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso per servizi;
- b. Destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso residenziali; le destinazioni d'uso commerciali di tipo "Ca"; le destinazioni d'uso terziarie; le destinazioni d'uso ricettive.

Nelle Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree per servizi si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31, commi 4 e 5, e come di seguito specificato.

Nelle Aree per servizi localizzate entro il perimetro del Centri storici per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Negli altri casi di interventi edilizi e urbanistici sull'esistente sono obbligatori:

- a. per gli edifici monumentali, di cui al precedente comma 1, lettera "a", gli interventi di restauro, specificati nell'articolo 23, comma 4;
- b. per gli altri edifici, di cui al precedente comma 1, lettera "b", gli interventi di ristrutturazione edilizia, specificati nell'articolo 23, comma 5.

4. Indici territoriali

Nelle Aree per servizi devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di fabbricabilità massimo: $UF = UF$ esistente (oppure $UF = 0,60$ mq/mq)
- b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$)
- c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$)

5. Altri parametri

Nelle Aree per servizi devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 10;

- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b".
- c. strade pubbliche come prescritto nell'articolo 29, comma 3;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree per servizi è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. gli interventi devono rispettare la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree per servizi, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le prescrizioni particolari evidenziate nei successivi commi.

8. Aree per parcheggi pubblici

Le Aree per parcheggi pubblici comprendono gli spazi destinati alla sosta o parcheggio (identificati con la sigla "P"), inclusi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico.

Esse comprendono altresì le aree dove realizzare le opere di urbanizzazione indicate nel Piano dei Servizi, nonché i nuovi spazi pubblici di sosta, di cui all'articolo 29, comma 4, da cedere nell'ambito dell'attuazione delle Ambiti di Trasformazione.

9. Aree per attrezzature di interesse comune religiose

Le Aree per attrezzature di interesse comune religiose (identificate con la sigla "AR") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fd".

Sono inoltre ammesse le destinazioni accessorie destinate all'uso agricole e finalizzate alla conduzione dei fondi di proprietà religiosa, fermo restando il divieto di ampliamento o nuova edificazioni di attività incompatibili con la residenza, quali essiccato o allevamenti.

10. Aree per attrezzature di interesse comune amministrative

Le Aree per attrezzature di interesse comune amministrative (identificate con la sigla "AC") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fe".

11. Aree per attrezzature di interesse comune varie

Le Aree per attrezzature di interesse comune varie (identificate con la sigla "AV") sono destinate prevalentemente alla realizzazione di accessori alle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fe".

12. Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali

Le Aree per attrezzature di interesse comune cimiteriali (identificate con la sigla "CI") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fi".

Esse sono normate, oltre che dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, anche specificatamente dal Piano Cimiteriale comunale vigente.

13. Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero

Le Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero (identificate con la sigla "VS") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Ff".

All'interno di ognuna delle Aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'ARTICOLO 30, comma 3.

14. Aree a verde per il gioco e di relazione

Le Aree a verde per il gioco e di relazione (identificate con la sigla "VE") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fg".

Esse comprendono anche le aree a verde da cedere come Aree a verde per il gioco e di relazione nell'ambito dell'attuazione delle Ambiti di Trasformazione.

All'interno di ognuna delle Aree a verde per il gioco e di relazione deve essere eseguita la piantumazione di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'articolo 30, comma 3.

ARTICOLO 46 AREE PER IMPIANTI

1. Aree per impianti

Le Aree per impianti corrispondono alle aree del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate a impianti pubblici e di interesse pubblico, necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Esse sono individuate specificamente nell'elaborato "PS01 - Tavola

delle previsioni di piano - Aree del territorio comunale - scala 1:10000" e ulteriormente definite negli elaborati "PS02a - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Torre Beretti - scala 1:2000" e "PS02b - Tavola delle aree previsioni di piano - Centro abitato di Castellaro - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, con appositi retino geometrici e sigla identificativa.

Il perimetro delle Aree per impianti corrisponde allo shapefile denominato "IMP_ES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree per impianti devono essere realizzate in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000".

Le Aree per impianti comprendono i seguenti tipi di servizi di livello comunale:

a. Aree per attrezzature tecnologiche.

2. Destinazioni d'uso

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 32, non incluse nel seguente elenco, fermo restando quanto precisato nei successivi commi:

a. Destinazioni d'uso principali: tutte le destinazioni d'uso per servizi;

b. Destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso terziarie.

Nelle Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 28.

3. Modalità di intervento

Le Aree per impianti si attuano tramite intervento diretto, con la predisposizione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell'articolo 31, commi 4 e 5, e come di seguito specificato.

4. Indici territoriali

Nelle Aree per impianti devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

a. indice di fabbricabilità massimo: $UF = UF$ esistente (oppure $UF = 0,60$ mq/mq)

b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$)

c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$)

5. Altri parametri

Nelle Aree per impianti devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 10;

- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 27, comma 2, lettere "a" e "b".
- c. strade pubbliche come prescritto nell'articolo 29, comma 3;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 30, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

All'interno delle Aree per impianti è fatto obbligo il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 27;
- b. gli interventi devono rispettare la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000

7. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree per impianti, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le prescrizioni particolari evidenziate nel successivo comma.

8. Aree per attrezzature tecnologiche

Le Aree per attrezzature tecnologiche (identificate con la sigla "TN") sono destinate prevalentemente alla realizzazione delle destinazioni d'uso per servizi di tipo "Fh".

All'interno di ognuna delle Aree per attrezzature tecnologiche devono essere eseguite opportune opere di mitigazione ambientale, e inoltre deve essere eseguita la piantumate di alberi e arbusti, scelti sulla base dell'elenco di cui all'articolo 30, comma 3.

ARTICOLO 47 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE

1. Aree per la viabilità esistente

Le Aree per la viabilità esistente comprendono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico.

2. Aree per la viabilità di progetto

Le Aree per la viabilità di progetto comprendono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione indicate nel Piano dei Servizi, nonché le nuove strade pubbliche di cui all'ARTICOLO 29,

comma 3.

3. Aree per la ferrovia

Le Aree per la ferrovia comprendono tutti gli spazi destinati specificamente alle attrezzature e agli impianti ferroviari, necessari all'esercizio del trasporto su ferro, inclusi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto, nonché gli spazi occupati dai binari e dalle relative aree di pertinenza.

TITOLO VII DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLO 48 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ambiti di Trasformazione

Per tutti le Ambiti di Trasformazione valgono le norme d'indirizzo e le previsioni specificate negli elaborati del Documento di Piano, di cui all'articolo 2, comma 2, ferme restando le definizioni:

- a. dei parametri territoriali, di cui all'articolo 6,
- b. degli indici territoriali, di cui all'articolo 7,
- c. e delle altezze e distanze, di cui all'articolo 9 e all'articolo 10 e seguenti.