



Comune di Casei Gerola
Provincia di Pavia

VAS - RAPPORTO AMBIENTALE FINALIZZATO ALLA VERIFICA DI ESCLUSIONE

ALLEGATO 3 ***Estratti Norme Tecniche di attuazione***

Maggio 2018

Sindaco: Prof. Ezio Stella

Segretario generale: Dott. Giuseppe Pinto

Responsabile del procedimento: Arch. Paola Montagna

Progettista: Ing. Claudia Lucotti

4.5. NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni ammesse, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" per un massimo di m² 530 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente. ~~da realizzare una sola volta ed entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del PGT.~~ In tal caso, a corredo dell'istanza dovrà essere dimostrata, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione, la possibilità di accedere al beneficio.

4.5. NORME TRANSITORIE

Ferme restando le norme sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni ammesse, per gli edifici esistenti conformi a tali destinazioni ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RS e ristrutturazione RT, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" per un massimo di m² 30 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente. In tal caso, a corredo dell'istanza dovrà essere dimostrata, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione, la possibilità di accedere al beneficio.

13.6. EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

⇒ Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT; sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento, fino a 50-30 m² di SLP per ogni unità immobiliare residenziale esistente. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati.

~~Detti interventi sono ammessi anche per le residenze che non sono di pertinenza agricola, specificamente individuate dal presente PGT o con dimostrata dismissione dell'attività agricola alla data di adozione del presente PGT.~~

13.7. EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RC, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione edilizia RT ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole. ~~Per gli edifici non residenziali esistenti ed attualmente non funzionali all'attività agricola, individuati come al punto precedente o con dimostrata dismissione dell'attività agricola alla data di adozione del presente PGT, oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, senza aumento della SLP esistente al momento dell'adozione del presente PGT.~~

13.8. COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

⇒ ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti in zona agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli su terreni di comuni contermini. A tutte le aree computabili, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici delle Aree Agricole Generiche.

13.9. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA

Si tratta di edifici situati negli ambiti destinati all'agricoltura, che non siano destinati alla conduzione agricola per non avere mai avuto rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi, o con dimostrata dismissione dell'attività agricola e conseguente perdita dei requisiti soggettivi della proprietà avvenuta precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. L'assenza o la decadenza del rapporto pertinenziale agricolo devono essere dimostrati dalla proprietà mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione.

Edifici residenziali: sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al comma 13.6 con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Edifici non residenziali: sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al comma 13.7 con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Sono consentiti interventi di ridestinazione e/o recupero funzionale. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il fabbricato oggetto di ampliamento e con il paesaggio circostante; la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche concernenti l'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto paesaggistico/ambientale.

Per gli edifici non residenziali esistenti ed attualmente non funzionali all'attività agricola, individuati come

al punto precedente oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, senza aumento della SLP esistente al momento dell'adozione del presente PGT. Per gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) è consentito il loro recupero edilizio e funzionale.

Nel caso di ampliamento dell'esistente è richiesto il Permesso di costruire convenzionato il quale, in accordo con il Comune, dovrà prevedere la realizzazione ed il mantenimento di quinte arboree.

L'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Ogni intervento su detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalla vigente normativa da stalle, concimaie, colture speciali.

13.10. ALTRE PRESCRIZIONI

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

Per quanto non espressamente dettagliato nel presente art. 13 si applicano le norme di cui al TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA della LR 12/2005 e s.m.i.

13.6. EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria MS, restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione RT, e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT; sono altresì ammessi "una tantum", gli interventi di ampliamento, fino a 30 m² di SLP per ogni unità immobiliare residenziale esistente. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati.

13.7. EDIFICI NON RESIDENZIALI ESISTENTI

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi per restauro RR, risanamento conservativo RC, manutenzione ordinaria MO, straordinaria MS, ristrutturazione edilizia RT ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata ad edifici al servizio di aziende agricole.

13.8. COMPOSIZIONE DEL LOTTO DI PERTINENZA

ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti in zona agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli su terreni di comuni contermini. A tutte le aree computabili, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici delle Aree Agricole Generiche.

13.9. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON DESTINATI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA

Si tratta di edifici situati negli ambiti destinati all'agricoltura, che non siano destinati alla conduzione agricola per non avere mai avuto rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi, o con dimostrata dismissione dell'*attività agricola e conseguente perdita dei requisiti soggettivi e oggettivi* avvenuta precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. L'assenza o la decadenza del rapporto pertinenziale agricolo devono essere dimostrati dalla proprietà mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, autocertificazione o altra idonea documentazione.

Edifici residenziali: sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al comma 13.6 con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Edifici non residenziali: sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al comma 13.7 con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Sono consentiti interventi di ridestinazione e/o recupero funzionale. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti con il fabbricato oggetto di ampliamento e con il paesaggio circostante; la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche concernenti l'inserimento dell'intervento edilizio nel contesto paesaggistico/ambientale.

Per gli edifici non residenziali esistenti ed attualmente non funzionali all'attività agricola, individuati come al punto precedente oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, senza aumento della SLP esistente al momento dell'adozione del presente PGT. Per gli ex edifici agricoli (stalle e cascine) è consentito il loro recupero edilizio e funzionale.

Nel caso di ampliamento dell'esistente è richiesto il Permesso di costruire convenzionato il quale, in accordo con il Comune, dovrà prevedere la realizzazione ed il mantenimento di quinte arboree.

L'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati

dal presente Articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Ogni intervento su detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste dalla vigente normativa da stalle, concimaie, colture speciali.

13.10. ALTRE PRESCRIZIONI

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

Per quanto non espressamente dettagliato nel presente art. 13 si applicano le norme di cui al TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA della LR 12/2005 e s.m.i.

PDR19. VERDE PRIVATO NEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sono aree ~~direttamente connesse~~ connesse interne o adiacenti- a zone edificate o edificabili, racchiuse o no entro il perimetro di piani esecutivi, per le quali si prevede il mantenimento dell'area a verde. (giardini e orti urbani)

In questa aree, inedificabili, è ammessa anche la realizzazione di parcheggi a raso, di percorsi ciclo pedonali, elementi di arredo urbano.

È ammessa previo rilascio di idoneo provvedimento abilitativo la realizzazione di manufatti accessori e deposito attrezzi per una superficie massima pari a 9 mq e con altezza utile non superiore a 2.40 m. E' altresì ammessa, la realizzazione di attrezzature sportive pertinenziali (piscine, campi tennis, ecc) e/o di altri elementi di arredo (chioschi, fontane ecc.) ad esclusivo uso privato del fabbricato di cui l'ambito Vp è pertinenza: eventuali locali accessori (spogliatoio ecc) devono essere ricavati esclusivamente sulle aree edificabili limitrofe nel rispetto degli indici di zona.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; Ristrutturazione. Sono ammessi interventi conservativi e/o migliorativi sulla vegetazione esistente (compresi quelli sostitutivi se necessari dal punto di vista botanico e/ paesistico). Le nuove piantumazioni devono essere effettuate con l'impiego di specie autoctone, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

CAPO IV – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**PDR19. VERDE PRIVATO NEL TESSUTO CONSOLIDATO**

Sono aree connesse interne o adiacenti a zone edificate o edificabili, racchiuse o no entro il perimetro di piani esecutivi, per le quali si prevede il mantenimento dell'area a verde (giardini e orti urbani)

In questa aree, inedificabili, è ammessa anche la realizzazione di parcheggi a raso, di percorsi ciclo pedonali, elementi di arredo urbano.

È ammessa previo rilascio di idoneo provvedimento abilitativo la realizzazione di manufatti accessori e deposito attrezzi per una superficie massima pari a 9 mq e con altezza utile non superiore a 2.40 m. E' altresì ammessa, la realizzazione di attrezzature sportive pertinenziali (piscine, campi tennis, ecc) e/o di altri elementi di arredo (chioschi, fontane ecc.) ad esclusivo uso privato del fabbricato di cui l'ambito Vp è pertinenza: eventuali locali accessori (spogliatoio ecc) devono essere ricavati esclusivamente sulle aree edificabili limitrofe nel rispetto degli indici di zona.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; Ristrutturazione. Sono ammessi interventi conservativi e/o migliorativi sulla vegetazione esistente (compresi quelli sostitutivi se necessari dal punto di vista botanico e/ paesistico). Le nuove piantumazioni devono essere effettuate con l'impiego di specie autoctone, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.