

Comune di Dorno

Provincia di Pavia



VARIANTE GENERALE PGT Piano dei Servizi e Piano delle Regole NTA

SINDACO

Maria Rosa Chiesa

ASSESSORE AL TERRITORIO

Battista Cucchi

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Geom. Virginio Cristiani

PROFESSIONISTI INCARICATI

Arch. Paolo Favole

Arch. Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

Arch. Pianificatore Territoriale Marco Angioletti

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Elementi costitutivi del PdR e del PdS.....	1
Art. 2 - Campo di applicazione del PdR e del PdS	1
Art. 3 - Validità ed efficacia del PdR e del PdS	1
Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	2
Art. 5 - Indici Urbanistici.....	2
Art. 6 - Indici edilizi	5
Art. 7 - Distanze e altezze	6
Art. 8 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio	9
Art. 9 - Usi del territorio	10
Art. 10 - Variazione della destinazione d'uso.....	20
Art. 11 - Interventi sull'esistente	21
Art. 12 - Interventi di nuova costruzione	21
Art. 13 - Interventi sull'ambiente.....	21
Art. 14 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	21
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PdR e del PdS.....	22
Art. 15 - Modalità di attuazione del PdR e del PdS	22
Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo.....	22
Art. 17 - Intervento edilizio diretto	22
Art. 18 - Utilizzazione degli indici.....	23
Art. 19 - Opere di urbanizzazione.....	23
Art. 20 - Corrispettivo del titolo abilitativo	24
Art. 21 - Aree di pertinenza edifici esistenti	25
Art. 22 - Adeguamento degli edifici preesistenti	25
Art. 23 - Inquinamenti (impianti di depurazione)	25
Art. 24 - Recinzioni	25
TITOLO III - PREVISIONI DEL PdR e del PdS	26
Art. 25 - Zone pubbliche e di interesse generale (esistenti e di previsione).....	26
Art. 25.1 - Zone per servizi pubblici di quartiere (esistenti e di previsione)	26
Art.25.2 - Attrezzature generali (G) (esistenti e di previsione)	29
Art. 25.3 - Zone per la viabilità (esistenti e di previsione).....	30
Art.25.4 - Zone ferroviarie	34
Art. 25.6 - Zone a servizi privati di uso pubblico (esistenti e di previsione) (ZSPP).....	34
Art. 25.7 – Specifiche normative riguardanti le Zone Pubbliche e di Interesse Generale di previsione	35
Art.26 - Tessuti esistenti e di completamento (ZT).....	35
Art. 26.1 - ZTR1a - "Zone del Tessuto storico di interesse storico – architettonico”	36
Art. 26.2 - ZTR1b - "Zone del Tessuto storico di interesse tipologico – ambientale”	44
Art. 26.3 - Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità ZTR2.....	47
Art. 26.4 - Tessuto prevalentemente commerciale terziario direzionale ZTC	48

Art. 26.5 - "Tessuto prevalentemente artigianale e industriale" ZTI	48
Art. 27 - Disciplina dei PCC di iniziativa privata (PdR e PdS)	49
Art. 28 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) vigenti	60
Art. 29 - Zone a verde privato	60
Art. 30 - Zone a verde privato speciale	60
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE	61
Art. 31 - "Zona a tessuto agricolo"- ZTA	61
Art. 32 - Tessuto agricolo speciale (ZTAS)	62
Art. 33 - Edifici residenziali in zona agricola	62
Art. 34 - Aree agricole strategiche con valore paesaggistico, ambientale ed ecologica	63
Art. 34.1 - Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici	63
Art. 34.2 – Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale	63
Art. 35 – Ambiti delle attività estrattive	63
TITOLO V – VINCOLI E TUTELE DI PIANO	64
Art. 36 – Vincoli e tutele infrastrutturali	64
Art. 36.1 – Autostrada Broni Mortara e relative fasce di rispetto	64
Art. 36.2 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti	64
Art. 36.3 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario	64
Art. 36.4 – Oleodotti	65
Art. 37 – Vincoli e Tutele antropici	65
Art. 37.1 – Emergenze storiche architettoniche (Il Mulino)	65
Art. 37.2 – Limite del rispetto cimiteriale	65
Art. 37.3 – Zona di rispetto del Depuratore	65
Art. 37.4 – NAF (Nuclei di Antica Formazione)	65
Art. 37.5 – Vincolo di tutela architettonica e paesaggistica	66
Art. 37.6 – Areali a rischio archeologico	66
Art. 37.7 – Aree per spargimento dei reflui e dei fanghi	66
Art. 38 – Vincoli e Tutele ambientali	66
Art. 38.1 – Ambiti di riqualificazione ecosistemica	66
Art. 38.2 – Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici	66
Art. 38.3 – Aree di interesse naturalistico in ambito planiziale	66
Art. 38.4 – Boschi	67
Art. 38.5 – Dossi	67
Art. 38.6 – Geositi	67
TITOLO VI – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	68
Art. 39 – Classe 1 "Sensibilità molto bassa"	68
Art. 40 – Classe 2 "Sensibilità bassa"	68
Art. 41 – Classe 3 "Sensibilità media"	68
Art. 42 – Classe 4 "Sensibilità elevata"	68
Art. 43 – Classe 5 "Sensibilità molto elevata"	69
TITOLO VII – RETE ECOLOGICA COMUNALE	71
Art. 44 – Nodi della Rete	71

Art. 45 – Corridoi e connessioni ecologiche	71
Art. 46 – Aree di supporto	72
Art. 47 – Elementi di criticità per la rete ecologica	73
Art. 48 – Zone di riqualificazione ecologica.....	73
Art. 49 – Interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentazione.....	73
Art. 50 – Disposizioni conclusive	74
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	76
Art. 51 - Immobili condonati.....	76
Art. 52 - Componente geologica	76
Art. 53 - Facoltà di deroga.....	76
Art. 54 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS.....	76
ALLEGATO A	77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

In ragione delle caratteristiche urbane e territoriali, demografiche ed economiche di Dorno, nonché per una più semplice e diretta comprensione e gestione della disciplina della città esistente (sia pubblica che privata), le presenti norme sono relative sia al Piano delle Regole (PdR), che al Piano dei Servizi (PdS).

Art. 1 - Elementi costitutivi del PdR e del PdS

Gli elaborati del PdR costituiscono i riferimenti per l'attuazione del Piano delle Regole, e sono redatti sulla base di quanto disposto dall'art. 10 della LR 12/2005 s.m.i. e secondo le modalità per la pianificazione comunale della Regione Lombardia.

Gli elaborati del Piano dei Servizi costituiscono i riferimenti per l'attuazione del Piano dei Servizi, redatti sulla base di quanto disposto dall'art. 9 della LR 12/2005 s.m.i. e secondo le modalità per la pianificazione comunale della Regione Lombardia.

Art. 2 - Campo di applicazione del PdR e del PdS

Il PdR e il PdS disciplinano, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistico – edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica e all'ottenimento di titolo abilitativo.

La disciplina dettata dal PdR e dal PdS ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale e sino al perdurare di tale condizione, carattere non prescrittivo.

Il Piano delle Regole (PdR) definisce e disciplina le prescrizioni speciali nonché i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso e completamento del patrimonio edilizio.

Il Piano dei Servizi (PdS) individua e disciplina le adeguate attrezzature del territorio comunale per mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici o di uso pubblico nonché di infrastrutture di urbanizzazione.

Il PdR e il PdS devono intendersi coerenti con i dettati dal Documento di Piano (DdP). In caso di non coerenza fra parti scritte e grafiche, prevalgono queste ultime, alle scale di maggior dettaglio.

Eventuali varianti al PdR e al PdS che incidono sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, comportano procedura di variante anche di quest'ultimo.

Art. 3 - Validità ed efficacia del PdR e del PdS

Il PdR e il PdS, non hanno termini di validità, sono sempre modificabili, producono effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano (DdP) e in conformità agli artt. 9 e 10 legge regionale 12/2005 s.m.i.

L'attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:

- interventi edilizi diretti;
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), nei casi previsti dalle presenti norme;

L'attuazione del PdS avviene prevalentemente tramite progetti di opere pubbliche o di servizi convenzionati da parte di soggetti privati, i quali, una volta approvati con le procedure di legge, si considerano a tutti gli effetti come piani attuativi.

Negli ambiti territoriali disciplinati dai Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente, con le modalità perequative indicate dal Documento di Piano, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree già appartenenti al

demanio comunale, provinciale, regionale e statale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno dell'ambito di trasformazione, non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT, rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla loro scadenza e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PdR.

I piani attuativi di iniziativa comunale hanno validità decennale a partire dalla data della loro definitiva approvazione, con possibilità di proroga triennale ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis, L. 98 del 9 agosto 2013.

I piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale a partire dalla data di stipula della relativa convenzione, con possibilità di proroga triennale ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis, L. 98 del 9 agosto 2013.

I titoli abilitativi rilasciati o presentati in data antecedente l'adozione del PdR e del PdS rimangono valide, se l'inizio lavori è stato certificato dal comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Gli immobili che alla data di adozione del PdR e del PdS siano in contrasto con le relative disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati (sia del PdR che del PdS), le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione in vigore.

Le sole previsioni urbanistiche non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art.5, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Per gli impianti e gli edifici pubblici, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla - osta previsto dall'Art. 3 della Legge 21.12.1955 n.1357, sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

La modifica di destinazione d'uso all'interno delle singole zone omogenee deve verificare gli indici attribuiti dal PdR e dal PdS per le stesse.

Art. 5 - Indici Urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

1) St = Superficie Territoriale

Questo parametro si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale l'intervento si attua a mezzo di strumento preventivo (vedi successivo Art. 16) ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione del Piano Esecutivo.

La St risulta appositamente individuata nel perimetro delle tavole di progetto.

La St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2) Sf = Superficie fondiaria

Questo parametro si riferisce ad un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale l'intervento si attua direttamente (vedi successivo art. 17), successivo o meno all'intervento preventivo; è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie ma previste parametricamente dalle Norme di Attuazione.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità e delle strade eventualmente esistenti individuati o che saranno previste internamente all'area e destinate al pubblico transito.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali e ciclabili;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico – spazi di verde attrezzato;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) cimiteri;

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;

5) Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

La massima superficie utile Su (vedi successivo Art.6) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie utile Su (vedi successivo Art.6), espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

7) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato e quindi la Superficie utile lorda esistente Sue su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

8) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi (mc), costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

9) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi (mc) costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

10) Indice premiale

Rappresenta l'incremento percentuale della Su realizzabile, rispetto all'edificabilità di base ordinaria, riconosciuto nel caso di realizzazione di manufatti certificati volti al contenimento e al risparmio energetico

L'indice premiale si applica a tutti i piani attuativi/permessi di costruire convenzionati prevalentemente residenziali, nonché agli interventi diretti che ricadono all'interno del Tessuto storico (di cui al successivo art. 26.1), relativamente alle modalità di intervento M5, Ristrutturazione edilizia.

Il Comune di Dorno, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni sottoriportate che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Nel limite dell'incremento massimo del 15% rispetto alla Su prevista e solo oltre l'obbligo di legge, sono concessi incrementi volumetrici parziali secondo le categorie riportate di seguito:

- o recupero acque piovane per uso irriguo, lavaggio parti comuni, servizi igienici con impianto duale: +5%
- o riutilizzo acque di processo: +5%
- o installazione di punti di ricarica (domestica se non obbligatorie per legge) per auto elettriche: +5%

In caso di applicazione di tali premialità è necessaria la riquantificazione degli standard in base alla volumetria/Su aggiuntiva

11) Superficie di vendita (SV)

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della Su; la superficie di vendita degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio ai sensi del paragrafo 7.2 della D.G.R. 8/5054 è calcolata nella misura di 1/2 della Su complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

12) Sp = Superficie permeabile

Rappresenta la superficie da mantenere permeabile alle acque meteoriche, da verificare nelle percentuali minime articolate per le differenti zone Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc). Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

13) A = densità arborea

Rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme. Per le tipologie delle alberature da mettere a dimora, si veda l'Allegato alle presenti norme.

Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc).

Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

14) Ar = densità arbustiva

Rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata nelle norme. Per le tipologie delle alberature da mettere a dimora, si veda l'Allegato alle presenti norme.

Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta (Sc). Per gli strumenti attuativi, si applica alla St.

Art. 6 - Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

1) Su = Superficie utile

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature esterne, vani ascensori, scale e ballatoi di accesso, cavedi per impianti tecnici)

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- i piani completamente interrati, seminterrati, piani terra sottostanti l'edificio principale con altezze nette max 2,40 metri, nonché i rispettivi sottotetti con altezza media massima di 2,40 metri (tenendo conto che l'altezza minima non potrà essere inferiore a quella del regolamento d'igiene vigente);
- i porticati pubblici e di uso pubblico;
- le logge rientranti, i porticati e le pensiline;
- i balconi;
- i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, cabina idrica);
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari agli impianti, i serbatoi o le canne fumarie);
- gli accessori esterni all'edificio principale e le pertinenze degli edifici esistenti (cantine, garage, ripostigli, lavanderie, ecc.) con altezza netta interna max 2,40 metri, nonché i porticati senza vincolo di altezza, non vengono computati nella Su, al fine del rispetto degli indici urbanistici di zona, verificano il Rapporto di copertura (Rc) calcolato sulla superficie fondiaria Sf comprensivo dell'edificio principale.
- le cabine elettriche, nè al fine del rispetto degli indici urbanistici di zona, nè al fine del calcolo degli oneri di concessione.

Oltre a quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 9 della legge 122/89, per gli edifici residenziali esistenti realizzati con titolo abilitativo anteriore alla data di adozione del presente PdR, sprovvisti della dotazione di spazi per parcheggi è consentita la realizzazione di box e autorimesse nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc (corrispondenti a 20 mq/100 mq di Su), di edificio adibito ad abitazione e comunque con un minimo ammesso di 25 mq indipendentemente dalle zone e dagli indici prescritti, fatti salvi i diritti dei terzi (l'altezza interna massima consentita è di 2,4 m).

Ai fini del calcolo degli abitanti residenziali teorici e dei relativi standard urbanistici, nonché per il calcolo dei parcheggi privati pertinenziali (LN122/1989), è convenzionalmente stabilito che ad 1 mq di Su corrispondono 3 mc di volume.

Per le zone produttive e commerciali, i fini del calcolo dei parcheggi privati pertinenziali (LN122/1989), è convenzionalmente stabilito che ad 1 mq di Su corrispondono 4 mc di volume.

Recupero dei sottotetti

Il recupero dei sottotetti, in applicazione della LR 20/2005 e della LR12/2005, nonché sulla base della relativa disciplina, è ammesso esclusivamente nei tessuti:

- ZTR2, di cui al successivo art. 26.3.

Il recupero dei sottotetti è invece sempre escluso per gli interventi sottoposti a Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), comunque denominato.

E' ammessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio generati dagli interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità ed i limiti di cui alla LR 12/2005, Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" (art. 64 punto 3).

2) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i bow-window, i cornicioni e le gronde che hanno sporgenza non superiore a 1,50 metri.

3) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Rappresenta la percentuale della superficie coperta complessiva sull'area rispetto alla superficie fondiaria Sf.

4) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita. L'altezza dei fabbricati viene misurata dal piano di spiccato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per gli edifici posti in fregio alle strade pubbliche o di pubblico transito, per piano di spiccato si intende la quota delle strade stesse. Nel caso di lotti/edifici non fronteggianti le strade pubbliche/aperte al pubblico transito, la quota viene stabilita dal Comune.

5) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie lorde dei singoli piani per le rispettive altezze lorde.

In particolare il volume verrà così computato:

- per gli edifici a carattere residenziale, dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, al lordo di cavedi, porticati, sporti volumetrici bowindow, ecc. , in caso di intradosso inclinato, verrà assunta l'altezza media;
- per gli edifici a carattere industriale, artigianale, commerciale, terziario e per gli impianti ed attrezzature agricole, dal piano di spiccato all'imposta delle strutture di copertura.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerata anche la parte interrata destinata a residenza, ad uffici ed altre attività produttive e commerciali.

Art. 7 - Distanze e altezze

1) Distanza minima tra i fabbricati o parti del medesimo edificio

Nelle ZTR1a/b, ZTR2, ZTC, ZTI nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti, sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

E' sempre ammessa la riduzione delle superfici e dei volumi nello stesso perimetro, fermo restando gli allineamenti sui fronti strada con gli edifici adiacenti.

Il sovrizzo è sempre ammesso e non potrà fuoriuscire dal perimetro dell'edificio esistente, tenendo conto che la distanza tra pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

In caso di ampliamento è ammessa la costruzione in aderenza o a confine anche stradale, purché rispetti l'allineamento dell'edificio esistente, sempre che la distanza minima tra le pareti finestrate non sia inferiore a ml. 3,00, i vani e i locali derivanti dall'ampliamento saranno destinati a svolgere funzioni abitative quali superfici utili o pertinenze debitamente racchiuse da pareti sui quattro lati, fatto salvo eventuali accessi carrai.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di ml. 3,00, purché si tratti di:

- ampliamento di edificio esistente;
- sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

In tutte le Zone, per le nuove costruzioni è prescritta la distanza minima tra pareti prospicienti entrambe finestrate o parti di pareti prospicienti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Fra pareti o parti di pareti entrambe non finestrate in caso di nuova costruzione la distanza consentita è di ml 5,00.

In tutte le zone, qualora esistano nelle proprietà limitrofe alle aree da edificare, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente PdR, la cui distanza risulta inferiore a ml 5,00 (dal confine o sul confine), in tutte le zone le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Nel caso di costruzioni accessorie (garage, ripostigli, lavanderie, porticati, ecc.), la cui altezza, riferita alla parte più alta del tetto non sia superiore a ml 3.50, è ammessa la costruzione a confine, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dall'edificio di cui sono pertinenza, nonché dalle pertinenze esistenti. E' consentita la loro realizzazione, ad una distanza non inferiore a mt 3,00, da edifici con pareti finestrate.

E' vietata la costruzione di accessori e pertinenze sul confine se sussistono fabbricati di terzi con pareti finestrate a distanza minore di ml 3.00. Tale divieto vale anche per le recinzioni in muratura o parzialmente chiuse.

Per le zone produttive, gli impianti tecnologici costituiti da silos, magazzini automatizzati o comunque da sistemi privi di permanenza di persone, potranno eccedere le altezze massime prescritte e dovranno risultare distanti almeno 5 metri dai confini.

Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza non sia superiore a ml 3.50 riferita alla parte più alta del tetto, è ammessa la costruzione a confine, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dall'edificio principale.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza sino a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso di viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml. 5,00 per lato; i fabbricati accessori la cui altezza non sia superiore a metri 3,50, riferita alla parte più alta del tetto e di pertinenza dell'edificio principale possono essere costruiti sul ciglio stradale. In tutti i casi le autorimesse ed i garage non dovranno avere accesso dalla strada.

Qualora le distanze tra fabbricati principali, computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all' altezza stessa.

La distanza dalla strada in caso di sovrizzo e di ampliamento di edificio esistente, potrà essere quella dell'allineamento preesistente.

Nelle ZTR1a/b, ZTR2, ZTC, ZTI, nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti (o quelle eventualmente prescritte dal Piano), sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

E' sempre ammessa la riduzione delle superfici e dei volumi nello stesso perimetro, fermo restando gli allineamenti sui fronti strada con gli edifici adiacenti.

Nelle ZTR1a/b, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini del lotto determinati dai limiti di zona del PdR o del distacco dalle sedi stradali o dai confini di proprietà.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, è prescritta una distanza dai confini del lotto determinati dai limiti di zona del PdR o dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.

Il sovrizzo di edifici esistenti è sempre ammesso purchè non fuoriesca dal perimetro esistente dell'edificio medesimo.

L'ampliamento in aderenza di edifici esistenti è consentito sull'allineamento dell'edificio medesimo mantenendo la stessa distanza dal ciglio stradale, dai confini di proprietà e dai limiti di zona (riferita all'edificio che ne fa richiesta).

Nelle ZTR1a/b, ZTR2, ZTC, ZTI, nel caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio, una volta demolito, potrà essere ricostruito rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti (o quelle eventualmente prescritte dal Piano delle Regole), sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

E' sempre ammessa la riduzione delle superfici e dei volumi nello stesso perimetro, fermo restando gli allineamenti sui fronti strada con gli edifici adiacenti.

E' inoltre ammessa la costruzione in confine del lotto di proprietà in caso di presentazione di progetto unitario e contestualità dell'edificazione su lotti contermini oppure con convenzione stipulata tra vicini registrata e trascritta.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza non sia superiore a m 3,50 misurata nella parte più alta del tetto, è sempre ammessa la costruzione a confine di proprietà e di zona.

E' vietata la costruzione di accessori e pertinenze sul confine se sussistono fabbricati di terzi con pareti finestrate a distanza minore di ml 3.00. Tale divieto vale anche per le recinzioni in muratura o parzialmente chiuse.

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a 5 ml dal confine di zona e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nelle due zone confinanti appartengono ad un unico proprietario e rientrano nelle seguenti zone: ZTR1 zona del tessuto storico, ZTR2 zona a tessuto prevalentemente residenziale a media bassa densità, ZTI zona a tessuto prevalentemente artigianale - industriale, ZTC zona a tessuto prevalentemente commerciale terziaria direzionale, zone a verde privato, ZTA zona a tessuto agricolo, ZTAS zona a tessuto agricolo speciale, e sono comunque rispettate le distanze minime dai confini di proprietà.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, nel rispetto degli indici prescritti nelle relative zone.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dal PdR per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, nei corridoi e disimpegni non può essere inferiore a ml. 2,40, mentre nelle cantine e nei box non può essere inferiore a ml 2,20 (ai sensi del Titolo III del Regolamento d'igiene regionale).

Le pendenze dei tetti non dovranno in ogni caso essere superiori al 35%.

Art. 8 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste nei vari interventi.

Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di essi, le dotazioni minime di aree a servizi da cedere in loco e/o monetizzare richieste dalle presenti norme quali condizione per consentire gli interventi di nuova costruzione o di recupero qualora relativi ad interi edifici. Tali dotazioni minime/monetizzazioni sono specificate a seconda del tipo di intervento ammesso: diretto, tramite piani attuativi, tramite permessi di costruire convenzionati.

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici/monetizzazioni previsti dall'art. successivo, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione totale e successiva ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di

- 1 mq ogni 10 mc di Su, in caso di "Uso"residenziale;
- 20 mq / 100 mq di Su (di cui il 10% minimo destinato a verde), in tutti gli altri casi di "Usi" così come previsti all'art. successivo (salvo Usi specifici – vedi art. successivo)

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate nei limiti del rispetto del contenuto degli artt. 66, 67, 68 e 69 della L.R. 12. La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria nei casi di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del dpr 380/2001

Le disposizioni relative al rispetto delle dotazioni per i diversi usi urbani non si applicano nel tessuto storico ZTR1 in considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto urbano.

Art. 9 - Usi del territorio

Di seguito si presenta la classificazione, l'articolazione e la descrizione specifica dei singoli usi del territorio:

U1 Uso Residenziale

- U1/1 Abitazioni
- U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile

U2 Uso Agricolo

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/5 Rimesse
- U2/6 Colture aziendali in serra

U3 Uso Produttivo

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto

U4 Uso Terziario

- U4/1 Esercizi di vicinato
- U4/2 Medie strutture di vendita
- U4/3 Grandi strutture di vendita
- U4/4 Strutture organizzate in forma unitaria
- U4/5 Pubblici esercizi
- U4/6 Uffici e studi professionali
- U4/7 Complessi terziario direzionali
- U4/8 Magazzini
- U4/9 Artigianato di servizio

U5 Uso Servizi

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Sedi per esposizioni
- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/4 Attrezzature Alberghiere
- U5/5 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
- U5/6 Scuole dell'obbligo
- U5/7 Spazi verdi eventualmente attrezzati
- U5/8 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/10 Attrezzature culturali
- U5/11 Attrezzature cimiteriali
- U5/12 Attrezzature di servizio alle attività produttive e commerciali

U6 Uso Mobilità

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Attrezzature ferroviarie
- U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

U7 Uso turistico - alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per l'agriturismo

U1 Uso residenziale

• U1/1 Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private ecc.

In caso di AT del Documento di Piano sono previste le seguenti dotazioni di aree a servizi di cessione in loco e/o monetizzazioni:

- 26,5 mq/ab. Con eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (5 mq/abitante), che dovrà essere reperita obbligatoriamente all'interno del comparto di intervento, è prevista la possibilità di cessione in loco anche di 5 mq/ab di aree a verde pubblico. In ogni caso, al netto della quota obbligatoria di cessione in loco (5 mq/ab destinati a parcheggi pubblici), la residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione comunale.

In caso di PCC del Piano delle Regole sono previste le seguenti dotazioni di aree a servizi di cessione in loco e/o monetizzazioni:

- 19,9 mq/ab. Con eccezione della quota di standard pubblici a parcheggio (5 mq/abitante), che dovrà essere reperita obbligatoriamente all'interno del comparto di intervento, è prevista la possibilità di cessione in loco anche di 5 mq/ab di aree a verde pubblico. In ogni caso, al netto della quota obbligatoria di cessione in loco (5 mq/ab destinati a parcheggi pubblici), la residua complessiva potrà essere monetizzata o ceduta, a discrezione dell'Amministrazione comunale.

Non sono previsti, oltre alla quota di spazi per parcheggi privati di pertinenza, aree a cessione a servizi in caso di interventi diretti.

• U1/2 Abitazioni agricole recuperate ad uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 regolarmente autorizzate. Quelle non regolarmente autorizzate devono sanare la loro condizione pagando gli oneri di urbanizzazione e l'eventuale cessione di standard.

Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1.

U2 Uso Agricolo

• U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti, affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia:
 - a) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - b) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - c) affittuari e conduttori mezzadri;
 - d) cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici costruiti ex novo.

Per abitazione agricola si intende oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantine, scale, androni, autorimesse.

- U2/2 Fabbricati di servizio

Si intendono con questa voce gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale. Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e trasformazione di prodotti aziendali;
- locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole;
- locali per la vendita dei prodotti connessi all'attività agricola;

- U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Il numero dei capi non può essere superiore a quello preesistente rapportato a peso vivo, fermo restando il rispetto della vigente normativa circa il refluo zootecnico prodotto da destinare all'uso agronomico.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici la percentuale di approvvigionamento è del 20%.

- U2/4 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede i locali per lo stoccaggio, la trasformazione, la commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici ed attinenti l'agricoltura.

- U2/5 Rimesse

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio. L'esercizio dell'attività sopra descritta, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante. Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode.

- U2/6 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

U3 Uso produttivo

- U3/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- 1) Per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- 2) Per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- 3) Per esposizione e vendita prodotti legati all'attività produttiva;
- 4) Per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);

La quota di Su destinata alle attività di cui ai punti 1,2 non può essere superiore a 20 mq ogni 100 mq di Su esistente o di progetto.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia o ai proprietari imprenditori per un massimo di 100 mq complessivi di Su.

In caso di AT del Documento di Piano e PCC del Piano delle Regole sono previste le seguenti dotazioni di aree a servizi di cessione in loco e/o monetizzazioni:

- 10% della Su, con destinazione parcheggi alberati. Non sono previste monetizzazioni. L'intera quota di cui sopra deve essere obbligatoriamente ceduta in loco.

Non sono previsti, oltre alla quota di spazi per parcheggi privati di pertinenza, aree a cessione a servizi in caso di interventi diretti.

- U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.). Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole servizi e abitazioni, nella misura massima di mq 150 di Su.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 40 mq ogni 500 mq di Sf
- Verde per interventi di nuova costruzione = deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno ml.3 di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di ml.2 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

U4T Uso Terziario

- U4/1 Esercizi di vicinato
Superficie di vendita non superiore a 150 mq
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 10% SV
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 5% SV
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 5%/Su

- U4/2 Medie strutture di vendita
Superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato, fino a 1.500 mq, suddivise in due sub-classi dimensionali: fino a 600 mq. di vendita (MSP) e tra 600 mq. e 1.500 mq. di vendita (MSL)

In caso di AT del Documento di Piano e PCC del Piano delle Regole sono previste le seguenti dotazioni di aree a servizi di cessione in loco e/o monetizzazioni:
 - 80% della SV (di cui quota verde pubblico 2/10 minimo, la restante quota a parcheggi). Non sono previste monetizzazioni. L'intera quota di aree a servizi deve essere obbligatoriamente ceduta in loco.

- U4/3 Grandi strutture di vendita
Superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 200 mq/100 mq di Su
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 50 mq/100 mq di Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq di Su

- U4/4 Struttura organizzata in forma unitaria
Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigua, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Alla definizione di cui sopra sono riconducibili: il centro commerciale, il parco commerciale.

Per le singole definizioni di centro commerciale e parco commerciale, nonché per le diverse articolazioni della definizione di centro commerciale (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale, Factory Outlet Centre), si rimanda alla DGR 8/5054, punto 4.2.1, comma 2.

La dotazione di standard da reperire è quella corrispondente alla classe dimensionali di appartenenza (media o grande struttura di vendita)

- U4/5 Pubblici esercizi
Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su

- U4/6 Uffici e studi professionali
Si intendono comprendere oltre agli uffici, agli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato, che non provochino grande concorso di pubblico. Si intendono compresi nell'uso di cui al presente punto gli spazi di servizio e di supporto.
Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi non possono essere insediati in modo autonomo, ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo. Qualora questi usi interessino interi edifici, l'uso corrispondente diventa U4/7 "Complessi direzionali e terziari".
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 5% Su
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 5% Su

- U4/7 Complessi terziari e direzionali
I complessi terziari e direzionali comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, bancarie, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, le attività di cui al precedente U4/6 quando interessino interi edifici. In tale uso vengono compresi inoltre le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, sia i relativi spazi di servizio, di supporto che gli spazi tecnici.
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 50% Su
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 20% Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 20% Su

- U4/8 Magazzini
Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 10% Su
 - Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 5% Su

- U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che esplicano funzioni produttive quali assemblaggio o confezionamento di prodotti dell'industria o artigianato e comunque che non producano rumori molesti o odori nocivi.

La superficie artigianale massima consentita non potrà essere superiore a mq 200 da edificare contestualmente o successivamente all'edificio residenziale nel caso sia ad esso collegata e vincolata.

La superficie utile artigianale e al servizio dell'attività sono soggette a verifica del parametro della zona relativa senza esclusioni di superfici.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su

U5S Uso Servizi

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso si intendono compresi, oltre ai cinema e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- Verde per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su

- U5/2 Sedi per esposizioni

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Verde per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su

- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali amministrative, politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 di mq Su

- Parcheggio per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 di mq Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 di mq Su
- U5/4 Attrezzature alberghiere
Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, hotel, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.).
 - Parcheggio per interventi di nuova costruzione = 25 mq/100 mq di Su
 - Parcheggio per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 25 mq/100 mq di Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di Su
- U5/5 Attrezzature di interesse comune civili e religiose
Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.
 - Parcheggio per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
 - Parcheggio per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- U5/6 Scuole dell'obbligo
Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.
 - Parcheggio per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
 - Parcheggio per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di Su
- U5/7 Spazi verdi eventualmente attrezzati
Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco

, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.), strutture per il tempo libero, strutture per associazioni atte alla gestione dell'area.

o Parcheggio per interventi di nuova costruzione = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

- U5/8 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata, compresi gli oratori. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

o Parcheggio per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Sf

- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

- U5/10 Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

Le attrezzature sociali e assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

o Parcheggio per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su

o Parcheggio per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su

- U5/11 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

- U5/12 Attrezzature di servizio alle attività produttive, commerciali
Comprendono gli spazi destinati alle attività interaziendali di supporto e di servizio alle attività produttive, commerciali, quali mense, stutture per il dopolavoro, ma anche servizi comuni alla produzione e commercializzazione, quali il marketing, il factoring, ecc., e le sedi per l'elettronica applicata.
 - Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq di Su

U6M Uso Mobilità

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso s'intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.
Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.
Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.
- U6/3 Attrezzature ferroviarie
Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria (stazioni e fermate), caselli, spazi relativi ai servizi ed agli impianti generali, nonché alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.
- U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.
Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.
Il 20% della ST deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto e arbusti, al fine di mitigare l'impatto.
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.
E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 100 di Su per il custode.
 - Verde per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq Sf

U7 Uso turistico - alberghiero

- U7/1 Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc;), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, aree ludiche, ecc.).

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 25 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 25 mq/100 mq di Su
- Verde per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di Su

- U7/2 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla legge regionale.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

- Verde per interventi di nuova costruzione = 100 mq/100 mq di Su

Usi assimilabili per analogia (U8/1)

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli previsti al precedente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi per interventi di nuova costruzione (tipo P1) e sul verde per interventi di nuova costruzione (tipo V1).

La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se costituita.

Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutte le zone previste dal PdR e dal PdS.

Art. 10 - Variazione della destinazione d'uso

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio o degli edifici, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse con i limiti definiti all'interno delle destinazioni di zona.

Art. 11 - Interventi sull'esistente

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle seguenti categorie normative:

- M1 - Manutenzione ordinaria
- M2 - Manutenzione straordinaria
- M3 - Restauro
- M4 - Risanamento conservativo
- M5 - Ristrutturazione edilizia

A ciascuna modalità si applicano le disposizioni della legislazione in vigore al momento del rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

Art. 12 - Interventi di nuova costruzione

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui agli articoli del Titolo III delle presenti NTA.

Per ogni zona vengono fissati la superficie utile ammessa e le destinazioni consentite.

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Per gli interventi di nuova costruzione si applicano le disposizioni della legislazione in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Art. 13 - Interventi sull'ambiente

Tutela e sviluppo del verde urbano

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali e in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale, salvo quanto previsto dal DL 490/1999 e successive modifiche e integrazioni.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonchè inquinarle con scarichi o discariche improprie.

Art. 14 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi descritti nei precedenti Artt. 10, 11, 12, 13 nel caso riguardino opere, strutture e spazi esterni di uso e di interesse pubblico e/o privato, dovranno uniformarsi alle norme previste dal D.P.R. n. 384/78, alla L.13/89, al D.M.236/89 e alla L.R. n. 6/89 e successive modifiche e integrazioni concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PdR e del PdS

Art. 15 - Modalità di attuazione del PdR e del PdS

Il PdR e il PdS si attuano per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, che si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni, le prescrizioni e le indicazioni indicate nelle planimetrie di progetto e previste dalle presenti Norme di Attuazione.

In sede di formazione del Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

Art. 16 - Intervento urbanistico preventivo

I Piani di iniziativa comunale, sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).

I Piani di iniziativa privata sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PLC);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento (PII), di cui all'art.16 della Legge 17.2.1992, n.179 e alla LR 12/2005.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Documento di Piano (DdP), nonché nei casi eventualmente previsti nelle presenti Norme di Attuazione. La progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il PdR e il progetto edilizio deve tener conto delle eventuali indicazioni previste negli elaborati progettuali del PdR.

L'approvazione dei piani attuativi è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla LR 12/2005.

Art. 17 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al necessario titolo abilitativo secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio del titolo abilitativo sono:

1. l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dal PdR o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
2. la titolarità del diritto reale di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.

In ogni caso, per tutti gli interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore al 2.500 mq, nonché tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione e/o potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono in ogni caso essere subordinati al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

L'intervento deve quindi essere integrato da un progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, allegato ad una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo, stipulato tra il richiedente il titolo abilitativo e il Comune, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) necessarie alla funzionalità dell'intervento. La dotazione delle aree pubbliche (da cedere e/o monetizzare), dovrà essere rapportata alle funzioni insediate, sulla base dei parametri richiesti per gli usi ammessi.

Art. 18 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), di cui all'Art.5, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Qualora venga richiesta concessione di cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona.

Non è ammesso il trasferimento di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree contigue, sempre a differente destinazione, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, dove fra proprietari diversi è ammesso il trasferimento di volumetrie con atto notarile registrato e trascritto.

Nelle zone in cui è prescritto il mantenimento della superficie utile esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

Art. 19 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente Art. 5:

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali e ciclabili;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico – spazi di verde attrezzato;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) cimiteri;

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

I dimensionamenti desumibili dalla lettura grafica delle planimetrie del PdR si devono intendere di massima e la loro definizione è rimandata alla predisposizione del relativo progetto esecutivo.

Art. 20 - Corrispettivo del titolo abilitativo

Il corrispettivo del titolo abilitativo, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata dalle vigenti normative.

- Il corrispettivo del titolo abilitativo in caso di intervento diretto è costituito da:
 - oneri di urbanizzazione primaria che saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale, ovvero con il pagamento degli importi corrispondenti;
 - oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, che saranno versati al momento del rilascio della concessione o soddisfatti parzialmente o totalmente con l'esecuzione diretta delle opere entro i termini di tempo stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
 - quota commisurata al costo di costruzione che verrà versata con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale.

La determinazione e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione sono stabilite con delibere del Consiglio Comunale.

Art. 21 - Aree di pertinenza edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presenti norme, in base all'edificazione già realizzata sono di pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze/concessioni edilizie. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla licenza /concessione) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime proporzioni e prescrizioni.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria applicabile su lotto libero con medesima destinazione e si rapporta ad esso con la superficie utile (Su) esistente come al precedente Art. 6.

Art. 22 - Adeguamento degli edifici preesistenti

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme non rispondenti relative alle prescrizioni, non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in essa contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

Art. 23 - Inquinamenti (impianti di depurazione)

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge D.L. 152/1999 e modifiche successive, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1934, n. 1265).

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, tranne che nelle zone per i servizi pubblici residenziali e per servizi pubblici di interesse generale, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi trovano specifica collocazione.

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977, con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto.

Art. 24 - Recinzioni

Le presenti disposizioni relative alle recinzioni si applicano in tutte le zone del PdR, ad eccezione delle zone ZTR1 di impianto urbanistico di valore storico ambientale.

Contribuendo alla definizione dell'ambiente pubblico, le recinzioni devono essere progettate secondo i seguenti criteri:

- tutte le recinzioni devono essere realizzate con soluzione trasparente lungo i fronti stradali (intesa al 50% chiusa e al 50% aperta), ad eccezione di quelle costituite da siepi, che rappresentano l'unico tipo di recinzione non trasparente consentita;
- non sono consentite altezze superiori a metri 2,00 (altezza misurata dal piano del marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale, all'elemento più alto della recinzione);
- nel caso in cui una strada presenti allineamenti verticali di recinzioni che costituiscono un filo prevalente, non sono ammesse altezze diverse rispetto al filo stesso;
- è ammesso il muretto di base a sostegno della recinzione per un'altezza non superiore a metri 0,70;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura o anche parzialmente chiuse a distanza inferiore di ml 3.00 da fabbricati con parete prospiciente finestrata; il muretto di base a sostegno delle recinzioni non potrà essere superiore al davanzale delle finestre.

Art. 25 - Zone pubbliche e di interesse generale (esistenti e di previsione)

Art. 25.1 - Zone per servizi pubblici di quartiere (esistenti e di previsione)

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civiche e religiose di interesse comune, zone a verde pubblico e sportivo, zone per parcheggi.

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi (PdS), ma può essere modificata in sede di attuazione con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante formale al piano stesso. Questo non si applica negli interventi di cui al punto 2 e 3.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi, saranno piantumate e sistemate a verde.

In queste zone il PdS si attua per intervento edilizio diretto.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrai non impermeabili, posa di recinzioni.

Dette opere saranno in ogni caso soggette a vincolo di non indennizzabilità.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS)

Usi previsti: U5/6 Scuole dell'Obbligo

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- Verde per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di Su

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura = 50% Sf
- altezza massima H = 10,50 ml.

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

2) Zone per attrezzature civiche (AC) e religiose (AR)

Usi previsti: U5/5 Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- $U_f = 0,65$ mq/mq

Le aree per le attrezzature civiche sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle eventuali attrezzature ricreative e commerciali; per queste è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.

3) Zone a verde pubblico (V)

Usi previsti: U5/7 Spazi verdi eventualmente attrezzati

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre ecc.), strutture per il tempo libero, strutture per associazioni atte alla gestione dell'area.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri: $U_f = 0,2$ mq/mq

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

4) Zone a verde sportivo (VS)

Usi previsti: U5/8 Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Sf

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti $U_f = 0,70$ mq/mq
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq/mq

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

E' ammessa, comunque, la concessione a cooperative, enti o privati.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

5) Zone per parcheggi pubblici (P)

Usi previsti: U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica.

La Su destinata a tale attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura di:

- 10% per i parcheggi in superficie a un solo livello;
- 20% per i parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 150 di Su per il custode.

- Verde per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq Sf

Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

- o nelle zone per la viabilità, come previsto dall'Art. 25.3 delle presenti Norme di Attuazione, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- o in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

Art.25.2 - Attrezzature generali (G) (esistenti e di previsione)

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche (G1), Zone cimiteriali (G2), Zone per attrezzature sanitarie (G3).

1) Zone per attrezzature tecnologiche (G1)

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli altri enti competenti.

Usi previsti: U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

In queste zone il Piano dei Servizi si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- o $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti che ne hanno il compito di istituto su aree di proprietà pubblica o privata e non sono preordinate all'esproprio.

2) Zone cimiteriali (G2)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Usi previsti: U5/11 Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio.

3) Zone per attrezzature sanitarie (G3)

Sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.

Usi previsti: parzialmente U5/10 Attrezzature culturali sociali ed assistenziali

Le attrezzature sociali e assistenziali comprendono ospedali, cliniche, case di riposo, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia per un massimo di 100 mq complessivi di Su.

- o Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- o Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su

E' previsto l'intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- o $U_f = 1,00$ mq/mq
- o $H = \max 12$ ml

Art. 25.3 - Zone per la viabilità (esistenti e di previsione)

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le aree di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Usi previsti: U6/1, U6/2, U6/4, U6/5.

U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso s'intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica. Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garage ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, motel, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica.

La Su destinata a tale attività non potrà essere superiore:

- o al 10% dell'area destinata a parcheggio per i parcheggi in superficie a un solo livello;
- o al 20% dell'area destinata a parcheggio per i parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

E' ammessa dove necessaria la presenza di un alloggio non superiore a mq 100 di Su per il custode.

- o Verde per interventi di nuova costruzione = 10 mq/100 mq Sf

In tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di eventuali sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Si applicano le seguenti norme:

- a. l'indicazione grafica del tracciato della viabilità veicolare e pedonale, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, rilevabile graficamente dalle tavole del PdR ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni rilevabili graficamente dalle tavole di PdR se non sono diversamente normate;
- b. le fasce di rispetto, individuate dal limite del rispetto stradale, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in posizione orizzontale a partire dal ciglio della strada. Esse corrispondono a quelle stabilite dal nuovo codice della strada D.L. 285 del 30 aprile 1992 e dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 495 del 16 dicembre 1992, e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso in cui tali aree di rispetto ricadano all'interno delle Zone per la Viabilità, sono sempre consentite destinazioni a verde di arredo stradale, nonché attrezzature con sistemi di protezione dal rumore e la formazione di piste ciclabili o pedonali.

La tipologia delle strade individuata nelle tavole di progetto del PdR è semplificabile nei seguenti schemi indicativi, che dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale in sede di progetto. Prevalgono in ogni caso, rispetto agli elaborati grafici del PdR, le indicazioni prestazionali e dimensionali indicate nelle presenti norme per le differenti tipologie di strade di seguito elencate:

A) 15 metri

a	b	c	d	e
1,5 m	2,5	7 m		1,5 m

- a) zona pedonale – ciclabile
- b) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli strada)
- c) sede carrabile
- d) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli strada)
- e) zona pedonale – ciclabile

Ar) 12 metri

a	b	c	d
1,5 m	2,5 m	7 m	1 m

- a) zona pedonale – ciclabile
- b) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli strada)
- c) sede carrabile
- d) zona pedonale

B) 10 metri

a	b	c	d
1,0 m	2,0 m	6 m	1,0 m

- a) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli strada)
- b) sede carrabile
- c) zona pedonale

Csu) 8 metri

a	b	c	d
0,5 m	2 m	3,5 m	2 m

- a) banchina
- b) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli alla strada)
- c) sede carrabile
- d) zona pedonale – ciclabile

C1) 8 metri

a	b	c	d
0,5 m	1,5 m	5,5 m	0,5m

- a) banchina
- b) zona per alberatura/stalli parcheggi (paralleli alla strada)
- c) sede carrabile
- d) banchina

C2) 8 metri

a	b	c
0,5 m	7 m	0,5 m

- a) banchina
- b) sede carrabile
- c) banchina

D) 18 metri

a	b	c	d	e	f
2,5 m	1 m	2 m	7 m	4,5 m	1 m

- a) zona pedonale – ciclabile
- b) zona per alberatura
- c) stalli parcheggi (paralleli alla strada)
- d) sede carrabile
- e) stalli parcheggi (a pettine)
- f) zona pedonale

D/2) 9 metri

a	b	c
1 m	4,5 m	3,5 m

- a) zona pedonale
- b) stalli parcheggi (paralleli alla strada)
- c) sede carrabile

Per i sedimi stradali uguali o inferiori a 7 metri si suggerisce una gestione a senso unico osservando il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso;
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5;
- Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi di larghezza non inferiore a m. 1; ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale;

- Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni stallo;
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello “woonerf”), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.

Per la sistemazione delle strade a doppio senso di marcia, in presenza di un sedime uguale o inferiore a m. 7, si suggerisce il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso;
- Corsia autoveicolare bidirezionale;
- Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi, di larghezza non inferiore a m. 1;
- Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli;
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza non inferiore a m. 2 e fino a m. 2,5;
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5;
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello “woonerf”), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico;

Art.25.4 - Zone ferroviarie

Queste zone comprendono gli spazi destinati a sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti, alla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali (D.P.R. 753 del 11 luglio 1980).

Usi previsti: U6/3 Attrezzature ferroviarie

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria (stazioni e fermate), caselli, spazi relativi ai servizi ed agli impianti generali, nonché alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.

In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione; il piano si attua per intervento edilizio diretto, per esclusiva iniziativa della Pubblica Amministrazione.

Art. 25.6 - Zone a servizi privati di uso pubblico (esistenti e di previsione) (ZSPP)

Si tratta di due specifiche zone destinate alla pratica di attività sportiva all'aria aperta (motocross e autocross).

E' consentita la realizzazione di servizi e attrezzature collegati allo svolgimento delle attività sportive (servizi igienici, spogliatoi, bar, casa del custode per una Su pari a max 100 mq, ristorante, ecc.).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 200$ mq/ettaro

Tali aree ricadono nelle “Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici” e “Ambiti di riqualificazione ecosistemica” del PTCP di Pavia. Conseguentemente, ai sensi delle NTA del PTCP, nella fase attuativa degli interventi si dovrà prevedere un progetto di compensazione e mitigazione ambientale, atto a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

Art. 25.7 – Specifiche normative riguardanti le Zone Pubbliche e di Interesse Generale di previsione

Si attribuisce a tali ambiti, così come individuati cartograficamente nella Tavola 2 del PdS "Servizi Progetto" un indice pari a 0,25 mq/mq. Tale indice dà diritto a disporre di una potenzialità edificatoria che non può essere utilizzata in loco, ma può essere trasferita/commercializzata a titolo oneroso nelle zone ZTR2 di cui all'art. 26.3 delle presenti NTA.

Il Volume trasferibile può essere utilizzato dalle singole zone ZTR2, per il raggiungimento dell'indice massimo U_f 0,75 mq/mq. Il trasferimento della suddetta potenzialità edificatoria potrà avvenire esclusivamente a seguito della cessione gratuita al Comune delle aree stesse in questione.

Sulla porzione di aree da cui verrà alienata la capacità edificatoria dovrà essere posto un vincolo "non aedificandi". A supporto dei suddetti meccanismi di trasferibilità/commercializzazione dei diritti volumetrici, il Comune è tenuto a dotarsi di apposito registro per la gestione dei diritti edificatori.

Art.26 - Tessuti esistenti e di completamento (ZT)

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate tessuti esistenti e di completamento, come individuati negli elaborati grafici del PdR.

Per tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli, per ogni Tessuto esistente vengono definite:

- a) la normativa funzionale;
- b) i parametri urbanistici ed edilizi;
- c) le modalità di attuazione;

1) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della S_u) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo. Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale alla Zona a tessuto omogeneo. Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Nel caso di intervento preventivo (anche in una zona dove non sia prescritto dal PdR), il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi.

2) Parametri urbanistici ed edilizi

L'indice di Utilizzazione fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice.

L'indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione, vale quando U_{fe} è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

3) Modalità di attuazione

Nelle Zone a tessuto omogeneo il PdR si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità d'intervento di cui al precedente Titolo I, salvo i casi di cui al precedente art. 17.

Art. 26.1 - ZTR1a - "Zone del Tessuto storico di interesse storico – architettonico"

Zona a tessuto omogeneo di impianto urbanistico storico, caratterizzata da edifici a due o tre piani allineati lungo strada e con eventuale cortile interno, in cui sono presenti valori storici ed ambientali da salvaguardare.

La ZTR1a è la zona di recupero urbanistico di cui all'art. 27 della L.457/78.

Modalità di attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi avviene in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente, individuate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di progetto del PdR.

Disciplina delle destinazioni d'uso

Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/9, U5/10, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Modalità d'intervento sugli edifici

Le modalità di intervento sugli edifici definite nell'elaborato grafico del PdR relativo al tessuto storico si articolano nelle categorie normative di seguito definite, come declinate dall'art. 27 della LR 12/2005:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sono soggetti al rilascio del corrispondente titolo abilitativo, sulla base delle norme nazionali e regionali in vigore, ed in particolare dei Capi II e III (Parte II), della LR 12/2005.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi di carattere commerciale, in riferimento alla disciplina commerciale regionale in vigore.

Manutenzione ordinaria (M1)

La manutenzione ordinaria (di cui all'art. 3 del DPR 380/2001) riguarda gli edifici di recente formazione o quelli che hanno subito recenti rinnovamenti e non necessitano di opere di trasformazione sostanziali, e risulta consentita su tutti gli edifici, ad eccezione degli edifici con vincolo sovraordinato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici il rifacimento di intonaci, serramenti, tinteggiature, canali pluviali conformi ai materiali esistenti e comunque nel rispetto delle successive "Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi" e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono consentiti gli interventi di seguito specificati.

è consentita la pulitura, la ripresa parziale e la tinteggiatura di intonaci esterni senza alterazioni di materiali o di tinte esistenti;

- è consentita la pulitura, la riparazione, la tinteggiatura e la sostituzione parziale degli infissi esterni, delle canne fumarie, dei canali di gronda, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterare i tipi di materiale esistenti o delle tecnologie;
- è consentito il rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificare i tipi di materiale esistente o delle tecnologie;

- è consentita la riparazione e l'ammodernamento degli impianti tecnici che non comportino la nuova costruzione e la destinazione di locali e servizi igienici e tecnologici;
- è consentita la riparazione o sostituzione parziale di materiali ed elementi di isolamento termico-acustico e di impermeabilizzazione.

Manutenzione straordinaria (M2)

La manutenzione straordinaria (di cui all'art. 3 del DPR 380/2001) riguarda gli edifici di recente formazione o quelli che hanno subito recenti rinnovamenti e non necessitano di opere di trasformazione sostanziali e risulta consentita su tutti gli edifici ad eccezione degli edifici con vincolo sovraordinato.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono previsti gli interventi di seguito specificati:

- è consentito il rifacimento totale degli intonaci e dei rivestimenti esterni ed interni, delle pavimentazioni con uso di altri materiali o di tinte diverse da quelle esistenti;
- è consentito il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, delle canne fumarie, dei canali di gronda, delle recinzioni, dei manti di copertura e delle pavimentazioni esterne con uso di altri materiali o di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- è consentita la nuova utilizzazione dei locali in singole unità immobiliari da adibire a servizi igienici e tecnologici e a nuova distribuzione dei locali;
- è consentita la sostituzione di elementi e di parti circoscritte di strutture verticali ed orizzontali deteriorate (ad esempio: piccole porzioni di muratura, travi di solai in legno, parti di solaio in latero cemento e dell'orditura del tetto);
- è ammessa la realizzazione di scale esterne (aperte o chiuse), con particolare riferimento alla tipologia delle scale del Centro storico, avendo cura del loro inserimento nell'impianto tipologico e planivolumetrico dell'edificio e comunque nel rispetto delle norme del vigente Regolamento edilizio comunale.

Restauro (M3)

Gli interventi di Restauro sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi riguardano edifici monumentali, vincolati o no ai sensi della l.n. 1497/39. Tali interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione integrale dell'organismo edilizio e sono costituiti da un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici, distributivi e strutturali dell'edificio, ne consentano la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso compatibile, anche diverso da quello precedente.

Ogni opera deve essere conseguente ad una accurata indagine storico-scientifica; la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, si deve basare su una documentazione rigorosamente fondata.

Sono previsti gli interventi di seguito specificati:

a) Il consolidamento degli elementi strutturali:

- è consentito il consolidamento, con parziale sostituzione degli elementi strutturali quali: solai, volte, scale e il tetto con relativo ripristino del manto di copertura originale, nel caso non siano recuperabili e comunque senza modificarne la posizione e la quota;

- b) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:
- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione dell'impianto distributivo originario nelle sue organiche trasformazioni;
 - la conservazione ed il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni esistenti (portali, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, bugnati, ecc.);
- c) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali:
- è consentito l'inserimento di tali impianti nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. I relativi interventi, non possono comportare comunque, l'aumento della superficie utile esistente, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari;
- d) L'eliminazione delle superfetazioni:
- è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario;
- e) La conservazione e la riqualificazione delle aree inedificate esistenti:
- è fatto obbligo di conservare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile o giardino. E' consentito sistemare a verde gli spazi non pavimentati, le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

Risanamento conservativo (M4)

Gli interventi di Risanamento conservativo sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001. Tali interventi riguardano edifici di valore storico ed architettonico o edifici che pur non presentando particolari pregi artistici mantengono riconoscibili alcune caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Gli interventi sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione degli elementi essenziali della morfologia, della tipologia e al completo recupero dell'edificio.

Sono previsti gli interventi di seguito specificati:

- a) Il mantenimento dell'impianto planivolumetrico dell'edificio (il perimetro, i volumi, le altezze):
- è consentito il consolidamento, con rinnovo delle parti non recuperabili degli elementi strutturali: le murature portanti, i solai, le volte, le scale e il tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - qualora esistano piani abitati con altezza interna media inferiore a m 2,70, essi possono continuare ad essere abitabili o agibili, con un limite minimo di m. 2,40;
 - è consentito traslare verticalmente i solai unicamente per raggiungere le altezze minime abitabili, fermo restando il piano d'imposta della copertura e che non si demoliscano parti significative (ad esempio volte, archi, solai di legno di pregio e simili);
- b) La valorizzazione degli aspetti tipologici-architettonici
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni ed interni se di pregio;
 - devono essere conservati tutti gli elementi decorativi esterni ed interni se esistenti (portali, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, bugnati, ecc.);
 - è fatto obbligo l'impiego nel ripristino delle parti esterne degli edifici, materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale;
 - è ammesso l'impiego di materiali edilizi e tecnologie costruttive diverse da quelle risultanti allo stato di fatto, purchè il carattere storico dell'edificio non ne risulti compromesso previo parere della Commissione Paesaggistica se costituita;

- è vietata l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada, se non per ripristinare l'aspetto architettonico originale, nel rispetto dei caratteri architettonico-compositivi dei fronti interessati;
- l'apertura di nuove vetrine o l'ampliamento di vetrine esistenti o portoni carrai è consentita previo progetto preliminare da sottoporre alla Commissione Paesaggistica se costituita esteso alle facciate limitrofe a quella interessata;
- deve essere mantenuto o ripristinato il sistema dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi originari, quali, androni, impianti scale, ballatoi, portici. E' possibile inserire ascensori, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e non venga compromessa la morfologia interna ed esterna dell'edificio;
- è fatto divieto di alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di qualsiasi elemento sporgente (scale, volumi tecnici esterni, balconi, pensiline, ecc.) o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc., in ogni caso lo sporto di gronda è ammesso ove manchi, nel rispetto dei materiali esistenti e del carattere architettonico dell'edificio;
- devono essere conservati o ripristinati gli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- è consentito l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari;
- qualora l'edificio (o parte di esso) risulti in cattivo stato di conservazione sulla scorta di una adeguata documentazione da presentarsi a cura del concessionario, controllata e controfirmata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia se costituita, potrà consentire la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, che siano in condizioni precarie. In questo caso vi è l'obbligo del ripristino (nei modi che verranno indicati dalla Commissione Edilizia se costituita) di tutti gli elementi per i quali le norme di risanamento conservativo prescrivono la conservazione.

c) L'eliminazione delle superfetazioni:

- è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario;

d) La conservazione e la riqualificazione delle aree inedificate esistenti:

- è fatto obbligo di mantenere le aree inedificate e destinate attualmente a cortile o giardino. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta, nonché materiali edilizi secondo progetto, da sottoporre alla Commissione Edilizia se costituita. E' consentito sistemare a verde gli spazi non pavimentati, le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

Ristrutturazione edilizia (M5)

Gli interventi (di cui all'art. 3 del DPR 380/2001) riguardano prevalentemente edifici privi di valore storico/architettonico.

Si tratta di manufatti relativamente di recente formazione dotati di scarso valore architettonico, spesso a causa di interventi recenti che ne hanno alterato le preesistenti caratteristiche formali.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, tutti quelli finalizzati all'adeguamento dell'edificio in rapporto alle nuove esigenze funzionali, attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio diverso da quello esistente.

Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici, debbono comunque mantenere e salvaguardare il valore ambientale, gli elementi compositivi principali e il numero dei piani utili esistenti, consentendo però la riorganizzazione del sistema distributivo dell'intero organismo.

Sono previsti gli interventi di seguito specificati.

- *La ristrutturazione degli elementi strutturali:*
 - le murature portanti esterne potranno essere demolite e ricostruite solo parzialmente. Tutte le altre strutture verticali interne possono essere sostituite o modificate qualora non consentano una razionale distribuzione interna;
 - è possibile sostituire tutte le strutture orizzontali, con possibilità di traslazione verticale dei solai, ad esclusione di quello di copertura se non nei casi specificati;
 - è ammessa la realizzazione di scale esterne (aperte o chiuse), con particolare riferimento alle tipologie delle scale del Centro storico, avendo cura del loro inserimento nell'impianto tipologico e planivolumetrico dell'edificio e comunque nel rispetto delle norme del vigente Regolamento edilizio comunale.
 - è ammesso il sopralzo qualora edifici necessitino di traslare verticalmente il solaio di copertura nella misura idonea per adeguare le altezze minime interne alle prescrizioni del Regolamento d'igiene. Il sopralzo non potrà svilupparsi all'esterno del sedime dell'edificio interessato, né consentire la formazione di un numero di piani fuori terra (abitabili e non) maggiore di due. In ogni caso, è facoltà del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia se costituita, negare l'esercizio di tale facoltà per motivate ragioni di tutela ambientale.
 - tutti gli edifici, soggetti a ristrutturazione edilizia localizzati sui fronti stradali, più bassi di un piano rispetto ad entrambi gli edifici adiacenti, possono adeguare la linea di gronda a quella esistente sui fianchi. In ogni caso è facoltà del Sindaco, previo parere della Commissione edilizia se costituita, imporre il rispetto degli allineamenti precostituiti o eventualmente negare l'esercizio di tale facoltà per motivate ragioni di tutela ambientale.
Nel caso l'edificio più basso si trovi tra due edifici con quote di gronda diverse l'edificio più basso potrà adeguare la linea di gronda con quella dell'edificio di quota minore, diversamente sarà facoltà della Commissione Edilizia se costituita valutare l'adeguamento alla linea di gronda superiore.
 - l'ampliamento delle attività produttive esistenti è consentito per l'aggiornamento tecnologico degli impianti (sentita la commissione edilizia se costituita e acquisito parere favorevole dall'ASL) con aumento non eccedente il 10% della superficie utile esistente, comunque con un minimo di 50 mq e massimo di 200 mq di superficie lorda di pavimento.
 - può essere modificato il sistema dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti, con la possibilità di inserire ascensori, a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e non venga compromessa la morfologia complessiva dell'edificio;
 - è consentito l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
 - è fatto obbligo l'utilizzo del coppo in laterizio o materiale con caratteristiche simili, nel rifacimento del manto di copertura.

- *La conservazione degli aspetti architettonici:*
 - è consentito modificare le aperture esterne esistenti;
 - devono essere conservati tutti gli elementi decorativi esistenti di pregio, o comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio;

- *La riqualificazione delle aree inedificate esistenti:*
 - è fatto obbligo di mantenere le aree inedificate e destinate attualmente a cortile o giardino. Gli interventi sugli spazi aperti consistono in un insieme di opere finalizzato al ridisegno generale. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta nonché materiali edilizi secondo progetto da sottoporre alla Commissione edilizia se costituita.
E' consentito sistemare a verde gli spazi non pavimentati, le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

- qualora l'edificio risulti nel suo complesso, sulla scorta di una adeguata documentazione da presentarsi a cura del concessionario, controllata e controfirmata dal responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, in precarie condizioni igienico-strutturali, il Sindaco, sentita la Commissione Paesaggistica se costituita, potrà acconsentire la demolizione e ricostruzione parziale o integrale dell'edificio stesso, nel rispetto del solido di inviluppo planivolumetrico preesistente. In ogni caso dovranno essere rispettati gli allineamenti e il numero dei piani fuori terra esistenti o deducibili dall'altezza in atto.
- previa approvazione di specifico piano di recupero di iniziativa privata, anche se non previsto dalle presenti norme, si acconsente, sugli edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia e a manutenzione straordinaria, la previsione di interventi in ampliamento e/o sopralzo per una quota una tantum non superiore al 15% del volume esistente, con un minimo comunque ammesso di mc 60.

Le distanze da rispettare devono essere quelle dell'art. 7 delle presenti norme.

- è ammessa la demolizione con ricostruzione dei volumi stessi, non soggetta a Piano di recupero, con diversa localizzazione planimetrica per gli edifici non sul fronte strada, rispettando le altezze dello stato di fatto.

Altezze diverse dallo stato di fatto sono consentite solo al fine del rispetto delle altezze minime abitabili stabilite dal Regolamento d'igiene; le distanze da rispettare sono quelle dell'art. 7 delle presenti norme.

Fermo restando il parere favorevole della Commissione paesaggistica se costituita, è consentita la modifica delle falde delle coperture al fine di rendere architettonicamente pregevole l'edificio, rispettando le caratteristiche delle coperture esistenti a due falde del Centro storico, con pendenza massima 35%.

Edifici non individuati nella tavola 2 del PdR "Interventi ammessi nel NAF"

Per gli edifici e gli accessori ancorchè censiti al vigente catasto, non assoggettati a modalità di intervento sopra descritte, all'interno del perimetro del centro storico, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando la possibilità di interventi diversi attraverso Piani di Recupero anche per singoli edifici da destinare ad abitazione (o pertinenze dell'abitazione) con un max di 2 piani e fermo restando il perimetro e la distanza dalle pareti finestrate.

Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico.

- *Vincolo di copertura*
 - è fatto obbligo il mantenimento delle coperture a falde inclinate
- *Aperture nelle facciate-balconi:*
 - è consentito, per gli interventi che non siano soggetti a "restauro", "risanamento conservativo", di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, ed inserendo logge, balconi o pensiline, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici;
 - i balconi in fregio alle strade devono avere larghezza non superiore a quella del marciapiede;
 - sono ammesse le pensiline (solo in presenza di marciapiede) a protezione delle porte di accesso con profondità massima di 1 metro o comunque non superiore a quella del marciapiede; la larghezza massima consentita è di 1,5 metri, i materiali impiegati dovranno essere sottoposti a parere della Commissione edilizia (preferibilmente consigliate soluzioni che utilizzano materiali leggeri e trasparenti);
 - sono ammessi i porticati che non rappresentino più del 20% della superficie utile complessiva dell'edificio di cui sono pertinenza.

- *Passaggi pubblici:*
 - è fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.
- *Parchi, giardini ed orti esistenti:*
 - è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa . L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.
- *Aree inedificate esistenti:*
 - è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta nonché materiali edilizi secondo progetto da sottoporre a Commissione edilizia. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati.
- *Aree scoperte di risulta:*
 - è fatto obbligo di sistemare preferibilmente a verde le aree scoperte risultanti da demolizioni.
- *Materiali prescritti:*
 - in tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:
 - per le coperture: l'uso del coppo in laterizio o materiale con caratteristiche similari;
 - per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o in montorfano o altra pietra naturale non lucida. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.
 - Il colore dell'intonaco civile dovrà essere scelto tra le tinte delle terre locali;
 - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno (o differente materiale ma con finitura a vista tipo legno con verniciatura opaca) e del tipo a persiana;
 - per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno (o differente materiale ma con finitura a vista tipo legno con verniciatura opaca);
 - per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno o in metallo verniciato o da verniciare nella gamma dei colori scuri;
 - per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
 - per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità come per gli intonaci;
 - per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra lucidato, o di qualsiasi altro materiale riflettente;
 - per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli.
- *Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:*
 - interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
 - interventi soggetti a Piano di Recupero non espressamente individuate: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti;
 - interventi di demolizione e ricostruzione: le distanze potranno essere quelle esistenti;
 - interventi di nuova edificazione o nuova redistribuzione degli edifici soggetti a Piano di Recupero: dovranno essere rispettate le distanze previste nell'art. 7 delle presenti norme. Nella zona ZTR1b - "Zone del Tessuto storico di interesse tipologico – ambientale", nel caso di intervento edilizio diretto dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- fra edifici, è ammessa la costruzione a confine, mantenendo in ogni caso la distanza di 5 mt da pareti finestrate di eventuali edifici esistenti; e di 3 mt (o in aderenza) nel caso di pareti non finestrate;
 - dai confini, 3 mt (o in aderenza).
 - interventi di soprizzo: che non si sviluppino all'esterno del filo di facciata dell'edificio cui si riferiscono, non inducano il rispetto di maggiori distacchi a quelli preesistenti, né necessità di convenzionamento con i confinanti.
- *Limiti di densità edilizia:*
 - tutti gli interventi subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti, dall'articolo 7, comma primo, numero 1, del DI 2.4.1968, n. 1444, anche in seguito a demolizione, aventi indice maggiore del 50% dell'indice medio d'isolato e comunque non superiore a 3 mc/mq.
 - *Limiti di altezza:*
 - tutti gli interventi subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di altezza prescritti dall'articolo 8, comma primo, numero 1, del DI 2.4.1968, n° 1444, anche in seguito a demolizione, aventi altezza maggiore di quella degli edifici circostanti aventi carattere storicoartistico e comunque non superiore a 7 metri alla linea di gronda. Nel caso di gronda inclinata, l'altezza va riferita all'imposta dei travetti di copertura, misurata sul prospetto di facciata.
 - *Recinzioni*
 - le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o da verniciare; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o meno. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali. E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura ad una distanza minore di ml 3.00 da edifici con pareti finestrate.
 - *Autorimesse private ed altri locali accessori.*
 - In generale, per le autorimesse, deve essere limitato l'accesso da spazi pubblici quando questo debba avvenire con l'attraversamento di aree o spazi destinati alla viabilità pedonale. Il vano di accesso all'autorimessa sarà dotato di idoneo serramento in conformità alle caratteristiche previste.
 - Le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti nei seguenti casi:
 1. le *autorimesse sotterranee* sono ammesse:
 - quando già esistono;
 - quando siano previste (rampe comprese) totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra;
 - gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.
 2. le *autorimesse e gli altri locali accessori fuori terra* sono sempre ammesse nel limite complessivo di 35 mq ogni 100 mq di Su, con un minimo di 45 mq;
 3. in tutti i casi valgono le seguenti norme:
 - *materiali:* devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi o materiale similare; devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale;
 - *altezza:* nel caso di costruzione isolata o a confine o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a ml 3,50;
 - *Distanze: dai confini:* è ammessa la costruzione a confine di proprietà; *fra edifici con parete finestrata:* ml 3.00; *fra pareti non finestrate:* in aderenza o a ml 3.00.

Piani di recupero

All'interno del centro storico possono essere presentati singoli Piani di recupero; le distanze minime da rispettare sono quelle previste dall'art.7 delle presenti norme.

Piani di recupero di completamento

Interessano comparti prevalentemente ineditati, ma strettamente correlati e interconnessi con la zona di impianto storico.

Gli indici di edificabilità sono:

- Lotto minimo = 750 mq;
- $I_f = 1/2$ indice fondiario medio dell'isolato dell'ambito oggetto del Piano di recupero di completamento, con un massimo di 1,2 mc/mq;
- $H = 7,00$ ml;
- $R_c = 40\%$;

Piani attuativi vigenti

Per i piani attuativi vigenti, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nelle relative convenzioni, fino alla data di definitiva approvazione delle presenti norme fino alla decadenza decennale dei suddetti piani, se successivi.

Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi sulle presenti norme. Dopo la decadenza dei piani attuativi, si applicheranno, salvo diverse decisioni della Amministrazione Comunale da adottarsi con specifiche varianti, le presenti norme.

Individuazione di nuovi ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso individuare nuovi ambiti di ristrutturazione urbanistica, con apposita deliberazione, da sottoporre a piano attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e strategicità delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario.

Art. 26.2 - ZTR1b - "Zone del Tessuto storico di interesse tipologico – ambientale"

Zona a tessuto omogeneo di impianto urbanistico storico, caratterizzata da edifici a due o tre piani allineati lungo strada e con cortile interno, in cui sono presenti valori tipologici ed ambientali da salvaguardare, con particolare riferimento alla qualità di impianto e di matrice insediativa.

La ZTR1b è la zona di recupero urbanistico di cui all'art. 27 della L.457/78.

Modalità di attuazione degli interventi

L'attuazione degli interventi avviene in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente, individuate con apposito simbolo grafico nell'elaborato Tavola 2 del PdR "Interventi ammessi nel NAF".

In alternativa, è consentita la possibilità di intervento attraverso *Piani di recupero di completamento*, con le regole urbanistico – edilizie, funzionali, costruttive, nonché nel rispetto delle dotazioni pubbliche di seguito indicate.

Nel caso in cui all'interno dei Piani di recupero di completamento proposti siano compresi edifici classificati con le modalità di intervento *Restauro* e *Risanamento conservativo* (di cui al precedente art.), queste vanno rispettate e la relativa volumetria deve essere detratta dalla volumetria realizzabile. In tutti gli altri casi, è possibile intervenire con nuove costruzioni e/o attraverso demolizioni e ricostruzioni, di

cui al precedente art. 12 (con un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica), sempre nel rispetto delle regole urbanistico – edilizie, funzionali, costruttive, nonché nel rispetto delle dotazioni pubbliche di seguito indicate.

Piani di recupero di completamento

a) Regole urbanistico – edilizie:

- Lotto minimo = 750 mq
- $U_f = 0,65$ mq/mq
- $H = 7,00$ ml
- $R_c = 60\%$

b) Disciplina delle destinazioni d'uso

Sono consentite le famiglie degli usi previste al precedente art. 26.1

c) Regole costruttive

- *c1 Regole d'impianto*

L'appoggio al suolo degli edifici dovrà rispettare:

- la continuità della cortina lungo strada (ove esistente);
- la ricomposizione dell'unità urbanistico – edilizia della corte. Per le pavimentazioni, sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, il cotto nonché materiali edilizi secondo progetto da sottoporre a Commissione paesaggistica. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati.

Eventuali differenze rispetto alle regole d'impianto previste dovranno essere adeguatamente motivate in sede di piano attuativo e sottoposte al parere della Commissione paesaggistica.

- *c2. Materiali prescritti*

In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio o materiale con caratteristiche similari;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in montorfano o granito bianco (o grigio) o altra pietra naturale non lucida con esclusione dei graniti sardi e del serizzo. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere scelto tra le tinte delle terre locali;
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno (o materiali con morfologia tipo legno con verniciatura opaca) e di imposte in legno e del tipo a persiana;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno (o materiali con morfologia tipo legno con verniciatura opaca) e di battenti in legno;
- per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno o in metallo verniciato o da verniciare nella gamma dei colori scuri, con esclusione dell'alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera tipo Venezia;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità come per gli intonaci;
- per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra lucida, di serizzo, di granito sardo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- l'uso di insegne a bandiera è subordinato all'approvazione da parte della Commissione Paesaggistica;

- c3. *Autorimesse private ed altri locali accessori.*

In generale, per le autorimesse, deve essere limitato l'accesso da spazi pubblici quando questo debba avvenire con l'attraversamento di aree o spazi destinati alla viabilità pedonale. Il vano di accesso all'autorimessa sarà dotato di idoneo serramento in conformità alle caratteristiche previste.

Le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti nei seguenti casi:

1. le *autorimesse sotterranee* sono ammesse:
 - quando siano previste (rampe comprese) totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra;
 - gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.
2. le autorimesse e gli altri locali accessori fuori terra sono sempre ammesse nel limite complessivo di 35 mq ogni 100 mq di Su, con un minimo di 45 mq;
3. in tutti i casi valgono le seguenti norme:
 - *materiali*: devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi o materiale similare; devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale;
 - *altezza*: nel caso di costruzione isolata o a confine o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a ml 3,50;
 - *Distanze: dai confini*: è ammessa la costruzione a confine di proprietà; *fra edifici con parete finestrata*: ml 5.00; *fra pareti non finestrate*: in aderenza o a ml 3.00.

- c4. *Recinzioni*

Le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o zincati; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o meno. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali. E' vietata la costruzione di recinzioni in muratura ad una distanza minore di ml 3.00 da edifici con pareti finestrate.

- c5 *Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:*

- interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione: dovranno essere rispettate le distanze previste nell'art. 7 delle presenti norme;
- interventi di sopralzo: che non si sviluppino all'esterno del filo di facciata dell'edificio cui si riferiscono, non inducano il rispetto di maggiori distacchi a quelli preesistenti, né necessità di convenzionamento con i confinanti.

d) Standard (dotazioni territoriali)

Valgono le disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti NTA.

Art. 26.3 - Tessuto prevalentemente residenziale a media/bassa densità ZTR2

Zona a tessuto omogeneo con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/9, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi;

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere dell'E.R.S.Z.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- In caso di demolizione e ricostruzione con Ufe esistente maggiore di 0,5 mq/mq:
 - $U_f = U_{fe}$ esistente;
- Gli edifici esistenti che abbiano saturato l'indice di edificazione possono ampliarsi nella misura massima del 20% acquisendo i corrispondenti diritti volumetrici dai terreni destinati a servizi di cui all'art. 25.7 delle presenti NTA
- in caso di demolizione e ricostruzione con Ufe minore di 0,5 mq/mq e in caso di nuova costruzione su lotto libero:
 - U_f pertinenziale = 0,5 mq/mq
 - U_f max = 0,75 mq/mq; la realizzazione di Su o volume oltre l'indice pertinenziale è possibile con l'acquisizione di diritti volumetrici dai terreni destinati a servizi di previsione di cui all'art. 25.7 delle presenti NTA
 - $H = \max 10$ ml
 - $R_c = 50\%$

c) Modalità di attuazione:

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi demoliti possono essere ricostruiti sugli allineamenti e le distanze esistenti oppure con diversa localizzazione all'interno del lotto purché vengano rispettate le distanze prescritte dall'art. 7 delle presenti norme.

Alle aziende agricole ricadenti nelle ZTR2, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentito proseguire nell'attività, purché risulti compatibile con le disposizioni igienico-sanitarie e antinquinamento vigente. Alle stesse é altresì consentito realizzare nuove strutture pertinenti all'attività, nel rispetto degli indici edilizi precedentemente determinati. Non potranno in ogni caso essere realizzate stalle o altre strutture per l'allevamento di animali.

Art. 26.4 - Tessuto prevalentemente commerciale terziario direzionale ZTC

Zona a tessuto omogeneo di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali e con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U3/1, U3/2, U4/1, U4/2, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U4/9, U5/1, U5/2, U5/4, U5/9, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi.
E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia o ai proprietari imprenditori, per un massimo di 100 mq di Su.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- $U_f = U_{fe}$ esistente
- In caso di demolizione e ricostruzione $U_f = U_{fe}$ (esistente) se U_{fe} (esistente) è maggiore di 0,6 mq/mq;
- in caso di demolizione e ricostruzione con U_{fe} (esistente) minore di 0,6 mq/mq e in caso di nuova costruzione su lotto libero
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $H = \max 12$ ml
 - $R_c = 1/2$

c) Modalità di attuazione:

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto

Art. 26.5 - "Tessuto prevalentemente artigianale e industriale" ZTI

Zona a tessuto omogeneo con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

Le industrie insalubri di 1^a classe dovranno essere localizzate almeno a 200 metri dalle zone residenziali.

a) Normativa funzionale:

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U3/1, U3/2, U4/5, U4/6, U4/7, U4/8, U5/1, U5/2, U5/4, U5/8, U5/9, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi.
E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia o ai proprietari imprenditori, per un massimo di 100 mq di Su.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- $U_f = U_{fe}$
- In caso di demolizione e ricostruzione, $U_f = U_{fe}$ se U_{fe} è maggiore di 0,7 mq/mq;
- in caso di demolizione e ricostruzione con U_{fe} minore di 0,7 mq/mq e in caso di nuova costruzione su lotto libero
 - $U_f = 0,70$ mq/mq
 - $H = \max 10$ ml per gli edifici artigianali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario
 - $H = \max 14$ ml per gli edifici industriali ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

Gli impianti tecnologici costituiti da silos, magazzini automatizzati o comunque da sistemi privi di permanenza di persone, potranno eccedere le altezze massime di cui sopra e dovranno risultare distanti almeno 5 metri dai confini.

Sarà inoltre consentito effettuare la costruzione di recipienti / contenitori (a vasca) completamente interrati a mezza costa o fuori terra.

Nel caso di edifici produttivi esistenti che abbiano saturato gli indici sopra specificati, é ammesso un aumento della superficie utile da realizzarsi all'interno del volume dell'edificio esistente consentita con complessivo $U_f = 100\%$

Le zone a verde privato limitrofe alle zone produttive di completamento di proprietà, potranno essere utilizzate ai fini della verifica dell'indice di edificabilità (vedi articolo 29 delle presenti NTA).

c) Modalità di attuazione:

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Per le zone di completamento produttive localizzate in Via della Costiera, gli ambiti a destinazione viabilistica (utilizzati a marciapiede, parcheggi, verde privato) per una profondità massima di 5,00 metri dal confine di zona, possono essere computati ai fini dell'edificazione pur rimanendo ineditificati.

Art. 27 - Disciplina dei PCC di iniziativa privata (PdR e PdS)

Nelle seguenti schede di progetto del PdR, sono puntualmente individuate con specifica sigla e numerazione progressiva, specifici ambiti PCC (Ambiti a Permesso di costruire convenzionato) di iniziativa privata.

Il perimetro specifico è individuato graficamente nelle tavole di progetto ed é riferito al limite esterno della linea tratteggiata che definisce l'ambito di trasformazione, salvo non diversamente individuato.

Sono indicazioni vincolanti le larghezze stradali esplicitamente riportate graficamente nelle tavole del piano e l'individuazione della localizzazione stradale, con facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di valutare il diverso posizionamento se adeguatamente supportato da motivazioni viabilistiche.

E' inoltre ammessa la richiesta della cessione anticipata delle strade da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà realizzarle indipendentemente dall'attuazione dell'ambito.

In ogni scheda di cui successivamente, per ogni PCC vengono definite:

- le modalità di attuazione previste;
- gli usi previsti e regolati (con quantità minime e massime di S_u per le quali l'eventuale strumento urbanistico attuativo indicherà la precisa localizzazione degli stessi);
- i parametri urbanistici edilizi
- eventuali standard da cedere o monetizzare;
- prescrizioni specifiche.

Circa la classificazione, articolazione e descrizione specifica dei singoli usi del territorio così come ripresi nelle relative schede si rimanda alle NTA della presente Variante.

Le quantità edificatorie sono espresse attraverso gli indici urbanistici di cui alle NTA della presente Variante PGT cui si rimanda, in relazione al tipo di intervento previsto e alle modalità d'insediamento.

Circa le aree a servizi da cedere in loco e/o monetizzare, si rimanda alle disposizioni dell'art. 8 delle presenti NTA.

PCC1

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	9.412 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	2.824 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima dei fabbricati – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Aree a standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

Direttive

- Fascia di cessione sul bordo del lotto;
- Continuità con il verde sportivo e attrezzato;
- Verde privato al centro;
- Accesso unificato laterale;
- È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della relativa prossimità del Terdoppio;
- In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione dell'APP2 e degli insediamenti residenziali presenti nel contesto;
- Occorre una particolare attenzione alle interazioni con il contesto e al mantenimento delle visuali e dei coni ottici rivolti verso le aree del Terdoppio.
- Dovranno essere valutate opportune soluzioni per mitigare il più possibile gli eventuali impatti derivanti dalla presenza dell'allevamento zootecnico;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano;
- È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità;
- Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia;
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- Occorre porre attenzione, sia in fase di cantiere, che in fase progettuale alla vegetazione esistente, cercando, se possibile di preservare e tutelare gli esemplari esistenti, in particolare quelli ad alto fusto;

- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;

Strumenti di Attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

PCC2

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	3.790 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,37 mq/mq
Superficie utile – Su	1.402 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima dei fabbricati – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Aree a standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

Direttive

- Riammangiamento della viabilità esistente;
- Accorpamento lato strada delle aree di cessione;
- È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della prossimità delle aree agricole;
- È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti di frangia tra le aree edificate e le aree agricole preesistenti;
- In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione degli insediamenti residenziali presenti nel contesto;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano;
- È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità;
- Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia;
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario;
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;

- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;

Strumenti di Attuazione
Permesso di Costruire Convenzionato

PCC3

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	6.354 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,37 mq/mq
Superficie utile – Su	2.351 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima dei fabbricati – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Aree a standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

Direttive

- Riammangiamento della viabilità esistente;
- Accorpamento lato strada delle aree di cessione;
- È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della prossimità delle aree agricole;
- È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti di frangia tra le aree edificate e le aree agricole preesistenti;
- In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione degli insediamenti residenziali presenti nel contesto;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano;
- È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità;
- Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia;
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario;
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;

- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;

Strumenti di Attuazione
Permesso di Costruire Convenzionato

PCC4

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	3.755 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,37 mq/mq
Superficie utile – Su	1.389 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima dei fabbricati – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Aree a standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

Direttive

- Riammangiamento della viabilità esistente;
- Accorpamento lato strada delle aree di cessione;
- È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della prossimità delle aree agricole;
- È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti di frangia tra le aree edificate e le aree agricole preesistenti;
- In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione degli insediamenti residenziali presenti nel contesto;
- E' necessario allontanare i nuovi insediamenti dal tracciato stradale in progetto, attraverso la creazione di una fascia verde (equipaggiamento vegetazionale, rilevato, ...) che mitighi le pressioni derivanti dal traffico veicolare (impatto acustico, atmosferico, visivo);
- Occorre una particolare attenzione alle interazioni con il contesto e al mantenimento delle visuali e dei cono ottici rivolti verso le aree dei Dossi;
- E' necessario prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenza, commercio, terziario) per dotare tutta la zona di servizi di base;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano;
- È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità;
- Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia;
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;

- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario;
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- Occorre porre attenzione, sia in fase di cantiere, che in fase progettuale alla vegetazione esistente, cercando, se possibile di preservare e tutelare gli esemplari esistenti, in particolare quelli ad alto fusto;
- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;

Strumenti di Attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

PCC5

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	7.780 mq
Indice di Utilizzazione Territoriale – UT	0,3 mq/mq
Superficie utile – Su	2.334 mq (+ 15% di incentivazione per gli interventi di edilizia bioclimatica e misure di risparmio energetico)
Altezza massima dei fabbricati – H	10 m
Rapporto di copertura – Rc max	50% St
Superficie permeabile – Sp	30% St
Densità arborea – A	60 alberi/ettaro
Densità arbustiva - Ar	100 arbusti/ettaro

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U5/12, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Aree a standard

Vedi dotazioni territoriali richieste per gli specifici usi così come indicate all'art. 8 delle presenti NTA della Variante cui si rimanda.

Direttive

- È necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno;
- È necessaria un'attenta analisi rivolta alla progettazione del nuovo margine urbano e ai rapporti di frangia tra le aree edificate;
- In fase attuativa è necessario creare una continuità morfologica-architettonica degli edifici e dei manufatti, oltre che degli arredi urbani e delle sistemazioni a verde, anche in funzione degli insediamenti residenziali presenti nel contesto;
- È necessario allontanare i nuovi insediamenti dal tracciato stradale in progetto, attraverso la creazione di una fascia verde (equipaggiamento vegetazionale, rilevato, ...) che mitighi le pressioni derivanti dal traffico veicolare (impatto acustico, atmosferico, visivo);
- È necessario prevedere l'insediamento di funzioni miste (residenza, commercio, terziario) per dotare tutta la zona di servizi di base;
- I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del disegno del sistema verde urbano;
- È necessario mantenere una quota significativa del lotto come superficie permeabile in profondità;
- Occorre per quanto possibile evitare il consumo di suolo cercando di compattare le forme e, se non in contrasto con il contesto, aumentare la densità edilizia;
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- La diminuzione di consumi idrici si ottiene sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi, serre microclimatiche, muri di Trompe, ecc.) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario;

- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- Occorre porre attenzione, sia in fase di cantiere, che in fase progettuale alla vegetazione esistente, cercando, se possibile di preservare e tutelare gli esemplari esistenti;
- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento);
- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici;
- Occorre dotare gli ambiti di adeguate superfici di parcheggio, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza;

Strumenti di Attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Art. 28 - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PLC) vigenti

Nei piani per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella stessa, fino alla decadenza dei termini. E' applicabile eventuale proroga triennale non rinnovabile ai sensi della L. 98, 9 agosto 2013, art 30 c 3 bis. A convenzione scaduta vige l'art 93 della LR 12/2005 e s.m.i. Per i piani attuativi convenzionati scaduti, che hanno avuto attuazione con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita in base alle norme e indici del piano attuativo scaduto che mantengono la loro integrale applicabilità.

Le destinazioni d'uso, senza modificare le altre condizioni della convenzione, sono quelle ammesse dalle presenti NTA e in particolare: U1/1, U4/1, U4/5, U4/6, U4/7, U4/9, U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/8, U5/10, U7/1 – 100% della Su, riferito alla sommatoria degli Usi

Art. 29 - Zone a verde privato

Sono zone inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata.

Dovrà inoltre essere garantita l'attuale fruibilità visiva. Nel caso di taglio prevedere autorizzazione comunale e sostituzione dei soggetti tagliati con altri alti almeno 4 metri all'impianto.

Gli eventuali edifici compresi in tali zone potranno essere sistemati con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali aree potranno essere utilizzate ai fini dell'edificabilità secondo i parametri specificatamente previsti per le relative zone di appartenenza.

In queste zone il PdR si attua per intervento diretto.

Art. 30 - Zone a verde privato speciale

E' consentito lo stazionamento di roulotte, camper, case mobili e similari, nel rispetto in ogni caso di un Rc max = 70% del lotto, di un Indice fondiario massimo di 0,1 mq/mq (esclusivamente per usi residenziali), di un'altezza massima pari a 4,50 mt.

Per gli edifici esistenti valgono inoltre le modalità di intervento: M1 Manutenzione ordinaria, M2 Manutenzione straordinaria, M3 Restauro, M4 Risanamento conservativo, M5 Ristrutturazione (con un aumento "una tantum" del 20% della Su esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, con un massimo di 30 mq di Su).

In queste zone il PdR si attua per intervento diretto.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 31 - "Zona a tessuto agricolo"- ZTA

In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche di cui al Titolo III della LR 12/2005: il rilascio dei titoli abilitativi è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dalla legge regionale per l'edificazione dei soli manufatti.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richieste dalla legge regionale.

Sono quindi ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.

a) Normativa funzionale

Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5. Non sono in ogni caso ammessi in nuove aree insediamenti destinati ad allevamento di ogni genere. E' ammessa invece la possibilità della riconversione tipologica e strutturale degli insediamenti già destinati ad allevamento, anche se dismessi, con possibilità di adeguamento funzionale anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, con diversa distribuzione delle strutture, differenti dall'esistente.

In tale caso il numero dei capi non può essere superiore a quello preesistente rapportato a peso vivo, fermo restando il rispetto della vigente normativa circa il reflujo zootecnico prodotto da destinare all'uso agronomico.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici la percentuale di approvvigionamento è del 20%.

E' ammesso l'ampliamento delle strutture nel limite dell'indice di zona

b) Parametri urbanistici ed edilizi

- per gli edifici destinati alla residenza annessa
 - $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
 - $H = \text{max } 7,50 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
- Per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere
 - $H = \text{max } 9,00$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
 - $R_c = 10\%$

c) Modalità di attuazione

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Esclusivamente per i nuclei cascinali presenti alla data di adozione delle presenti NTA (ad eccezione degli edifici individuati e normati al successivo Art. 33), è consentito il recupero degli accessori agricoli verso una destinazione U4/6, U4/7, U5/4, U7/1, U7/2 attraverso la ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione. In tal caso, la Su totale riconosciuta per tali nuovi "Usi" può essere massimo pari a quella esistente prima della ristrutturazione e/o demolizione. In tale Su max riconosciuta può essere compresa la residenza del proprietario per un massimo di 100 mq complessivi di Su

Art. 32 - Tessuto agricolo speciale (ZTAS)

Si tratta di due tipologie di aree differenti:

- le aree già occupate da colture aziendali in serra connesse all'attività agricola;
- le aree destinate alla pioppicoltura e in genere alle colture arboree

A) Aree già occupate da colture aziendali in serra connesse all'attività agricola

a) Normativa funzionale

- Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati: U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/6

b) Parametri urbanistici ed edilizi

- $H = \max 9,00 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
- $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$

Per le zone destinate alla esclusiva commercializzazione dei prodotti è obbligatorio prevedere una dotazione di parcheggi di uso pubblico non inferiore al 20% della superficie d'intervento

c) Modalità di attuazione

- E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

B) Le aree destinate alla pioppicoltura e in genere alle colture arboree

In queste aree sono consentiti gli interventi anche da parte di contoterzisti agricoli, con le seguenti modalità

a) Normativa funzionale

- Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/6

b) Parametri urbanistici ed edilizi

- $H = \max 10,00 \text{ ml}$ (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)
- $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$

Per le zone destinate alla esclusiva commercializzazione dei prodotti è obbligatorio prevedere una dotazione di parcheggi di uso pubblico non inferiore al 20% della superficie d'intervento

c) Modalità di attuazione

- E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Art. 33 - Edifici residenziali in zona agricola

Negli elaborati grafici del presente PdR sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici residenziali esistenti e ricadenti nel "Tessuto agricolo", individuati sulla base di un specifico rilievo degli usi in atto, costituiti prevalentemente da manufatti mono e bifamiliari e da edifici per attrezzature. Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo la destinazione residenziale.

Per tali edifici, come consentito dall'art. 62 della LR 12/2005 ("Interventi regolati dal Piano di Governo del territorio"), valgono le modalità di intervento M1 Manutenzione ordinaria, M2 Manutenzione straordinaria, M3 Restauro, M4 Risanamento conservativo, M5 Ristrutturazione comprensiva di demolizione e ricostruzione (con un aumento "una tantum" del 20% della Su esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi, con un massimo di 30 mq di Su).

Gli usi previsti sono esclusivamente:

- U1/2, U5/4, U7/1

Art. 34 - Aree agricole strategiche con valore paesaggistico, ambientale ed ecologica

Art. 34.1 - Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici

Si tratta degli ambiti individuati dal PTCP che concorrono alla costruzione e alla connessione della rete ecologica e paesaggistica territoriale. Per la loro tutela, si rimanda alla specifica normativa del piano provinciale.

Esclusivamente per i nuclei cascinali presenti alla data di adozione delle presenti NTA, è consentito il recupero degli accessori agricoli verso una destinazione U4/6, U4/7, U5/4, U7/1, U7/2 attraverso la ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione. In tal caso, la Su totale riconosciuta per tali nuovi "Usi" può essere massimo pari a quella esistente prima della ristrutturazione e/o demolizione. In tale Su max riconosciuta può essere compresa la residenza del proprietario per un massimo di 100 mq complessivi di Su

Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38 delle presenti NTA cui si rimanda.

Art. 34.2 – Aree di interesse naturalistico in ambito pianiziale

Si tratta degli ambiti individuati dal PTCP che concorrono alla costruzione e alla connessione della rete ecologica e paesaggistica territoriale. Per la loro tutela, si rimanda alla specifica normativa del piano provinciale. Valgono inoltre le disposizioni dell'Art. 38 delle presenti NTA cui si rimanda.

Art. 35 – Ambiti delle attività estrattive

Si tratta di ambiti estrattivi, individuati dal Piano Cave della Provincia di Pavia, approvato con DCR del 20.02.2007, n.VIII/344:

- a) due ambiti (ATE g08, località C.na Mare e ATE g.23, località C.na Remondò), per le quali il Piano Cave prevede la prosecuzione dell'attività con le produzioni annue e l'autonomia programmate dal Piano.
- b) un ambito, una cava cessata composta da due aree, (R g.02, località C.na Batterra), per il quale il Piano Cave prevede il recupero ambientale.

Per entrambe le tipologie, si rimanda alle previsioni e alle prescrizioni del Piano Cave.

TITOLO V – VINCOLI E TUTELE DI PIANO

Art. 36 – Vincoli e tutele infrastrutturali

Art. 36.1 – Autostrada Broni Mortara e relative fasce di rispetto

Sono gli ambiti ricadenti alla voce “Viabilità e salvaguardie” – Articolo V – 6 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Art. 36.2 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, calcolate come disposto dal DPCM 8/7/2003, regolamento ai sensi della L. 36/2001.

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 “approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”.

Art. 36.3 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario

Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la

profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con le stazioni è ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa.

L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azzonamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

Per gli edifici esistenti, oltre all'applicabilità della disciplina di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è ammessa la realizzazione di pertinenze nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone confinanti.

Art. 36.4 – Oleodotti

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime dagli oleodotti calcolate come disposto dal DM 24/11/84.

Art. 37 – Vincoli e Tutele antropici

Art. 37.1 – Emergenze storiche architettoniche (Il Mulino)

E' individuato graficamente un'emergenza di interesse storico – architettonico (Mulino), del quale si consente il recupero attraverso interventi di manutenzione.

Art. 37.2 – Limite del rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. E' vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

Art. 37.3 – Zona di rispetto del Depuratore

Valgono le prescrizioni della Del. 04/02/77 art. 10 Comitato Interministeriale Antinquinamento cui si rimanda.

Art. 37.4 – NAF (Nuclei di Antica Formazione)

La Variante al PGT indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di recupero/mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.

Si rimanda, circa la disciplina del Nucleo di Antica Formazione, alle disposizioni degli artt. 26.1 e 26.2 delle presenti norme, corredate dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Art. 37.5 – Vincolo di tutela architettonica e paesaggistica

Con apposito areale, gli elaborati grafici del Piano delle Regole, individuano gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 - Codice Urbani – Vincolo ex Art. 1 ex Legge 1089/39

Art. 37.6 – Aree a rischio archeologico

Le Zone a rischio archeologico dovranno essere approfondite con la competente Soprintendenza per i beni archeologici, trattandosi di zone meritevoli di attenzione, prima di iniziare eventuali attività trasformative dello stato dei luoghi. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. II – 30 “Siti di interesse archeologico” delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 37.7 – Aree per spargimento dei reflui e dei fanghi

E' ammessa l'attività di spargimento di fanghi e reflui all'esterno dei limiti indicati negli elaborati grafici della Variante PGT. Lo spargimento dei reflui e dei fanghi è considerato possibile da effettuarsi rispettando le disposizioni regolamentari igienico sanitarie vigenti.

Art. 38 – Vincoli e Tutele ambientali

Art. 38.1 – Ambiti di riqualificazione ecosistemica

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti di riqualificazione ecosistemica ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 46 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 38.2 – Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 43 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 38.3 – Aree di interesse naturalistico in ambito pianiziale

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti di interesse naturalistico in ambito pianiziale ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 23 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Per queste zone la Variante PGT attiva misure di tutela dei caratteri geomorfologici attuali e delle residue formazioni vegetazionali, per le quali viene prescritto anche l'accrescimento, interessando le necessarie aree di riconnessione intercluse.

In queste zone è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione e la Variante PGT si attua per intervento diretto, sulla base di specifici progetti, sulla base delle seguenti prescrizioni:

- **Aspetto funzionale:** è consentito il proseguimento dell'attività produttiva agricola sulle aree coltivate alla data di adozione della presente Variante PGT, ma non ne è consentita l'estensione. L'attività produttiva agricola è comunque esclusa in una fascia di 25 ml di profondità a partire dalle rive del Torrente e dai bordi delle zone umide, lanche comprese; in questa fascia dovrà essere riconosciuta la vegetazione naturale, in particolare ricostituendo il manto forestale di maggior pregio (alberature

di alto fusto, di cui all'Allegato A delle presenti Norme). Le attività agricole entro le fasce delimitate dai terrazzi del paleoalveo torrentizio, relative ai seminativi intensivi, sono consentite soltanto adottando pratiche prettamente biologiche al fine di tutelare le biodiversità.

- Assetto geomorfologico: dovrà essere mantenuta la morfologia attuale del terrazzo principale e di quelli secondari. Dal ciglio del terrazzo principale è inoltre prescritta una fascia di rispetto di 10 metri all'interno della quale è esclusa qualsiasi modificazione morfologica. Dovrà essere mantenuta la possibilità di evoluzione naturale del Torrente Terdoppio; gli interventi di difesa idraulica dovranno essere realizzati secondo le tecniche di bioingegneria idraulica previa autorizzazione del competente Settore della Regione Lombardia. E' fatto divieto eseguire qualsiasi forma di difesa spondale impiegando macerie edilizie o altro materiale di rifiuto comprese terre o rocce da scavo. E' fatto divieto di prosciugare ed interrare le zone umide ed altri ecosistemi formati per naturale evoluzione del Torrente, nonché sopprimere i corsi d'acqua minori. E' consentito riattivare le zone umide.
- Assetto vegetazionale: la vegetazione arborea ed arbustiva esistente dovrà essere mantenuta, compresa quella relativa alle scarpate. Il potenziamento e l'accrescimento del sistema vegetazionale dovrà essere realizzato interessando le aree di riconnessione intercluse tra le residue formazioni vegetazionali, utilizzando le specie arbustive ed arboree di cui all'Allegato A delle presenti NTA. E' vietato lo sradicamento delle piante ad alto fusto e delle ceppaie, salvo che per le specie di pippò ibrido a rapido accrescimento in coltura specializzata.

Art. 38.4 – Boschi

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati gli Ambiti a Bosco ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 15 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Art. 38.5 – Dossi

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati i "Dossi" ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 21 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

Per queste zone, la Variante PGT, dispone la salvaguardia integrale dei caratteri geomorfologici e vegetazionali vietando qualsiasi modifica della morfologia agraria vegetale e topografica. Sono quindi escluse le nuove costruzioni, le trasformazioni anche limitate dell'assetto geomorfologico dei luoghi, gli interventi sulla vegetazione esistente, ad eccezione dei normali avvicendamenti colturali. Sono invece consentiti interventi negli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, con una possibilità di ampliamento una tantum del 20% della Su, nonché limitati interventi di sistemazione del suolo legati alla produzione agricola, esclusi tutti gli interventi di sbancamento o di livellazione (comprese le bonifiche agricole), a condizione che tali interventi siano contestuali ad interventi di compensazione ambientale, consistenti nella costituzione ex novo o nell'accrescimento della vegetazione esistente, utilizzando le specie arbustive ed arboree di cui all'Allegato A delle presenti NTA, previa presentazione di adeguato progetto soggetto ad approvazione dell'amministrazione comunale mediante atto deliberativo.

Art. 38.6 – Geositi

Con apposito areale negli elaborati grafici della Variante PGT, sono individuati i "Geositi" ricadenti sul territorio comunale di Dorno. La Variante al PGT recepisce gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. II - 20 delle NTA del PTCP di Pavia cui si rimanda.

TITOLO VI – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Art. 39 – Classe 1 “Sensibilità molto bassa”

Ambiti del territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazioni produttiva o mista produttiva - residenziale, piccoli lotti liberi interstiziali al continuum edificato. La Classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato produttivo in quanto ambito urbano consolidato senza elementi di nota. Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

Art. 40 – Classe 2 “Sensibilità bassa”

Ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientale degne di nota, zone a destinazione prevalentemente residenziale. La classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato residenziale, in quanto urbano consolidato senza alcun elemento di nota. Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

Art. 41 – Classe 3 “Sensibilità media”

Nelle aree a “sensibilità media” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

Art. 42 – Classe 4 “Sensibilità elevata”

Sono le zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione che di relazione intrinseca fra componenti: e il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie, dei luoghi con valenza paesistica determinata da emergenza visiva non compromessa dai pur vicini sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano anche gli ambiti di valore storico culturale quali porzioni di NAF più strutturate dal punto di vista morfologico, le aree agricole comunali, le aree agricole di valenza strategica, parchi urbani e storici di rilevanza sovracomunale, ambiti del tessuto consolidato rappresentativi della cultura produttiva storica.

Gli interventi saranno attenti al rapporto con i caratteri tipologici e architettonici dei luoghi evidenziandone le specificità attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici significativi di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, etc., onde evitarne l'omologazione con la restante parte del tessuto urbano.

Nelle aree a “sensibilità elevata” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell’edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l’attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un’ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

Circa gli ambiti a cava, le opere di recupero ambientale devono essere progettate e eseguite per «fasi di recupero» contestualmente ai lavori di coltivazione. Il progetto deve tendere alla minimizzazione delle aree denudate o comunque degradate, anche da attività pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all’utilizzazione finale prevista e pianificando i tempi di recupero. Il recupero delle aree di cava deve essere compatibile con la struttura del paesaggio circostante. La rimodellazione deve tendere a morfologie congruenti con le destinazioni d’uso previste. I progetti di recupero devono tener conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi del suolo, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti.

Art. 43 – Classe 5 “Sensibilità molto elevata”

Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all’intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all’interno dell’ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente.

Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione. Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

Gli interventi negli spazi dovranno inoltre prevedere:

- la massima valorizzazione dei corsi d’acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
- un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
- la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
- la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite vengano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio e ai siti di riferimento. Si dovrà prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi.

Gli interventi, infine, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio boschivo sia ai fini agricoli sia ai fini di utilizzazione turistica.

Nelle aree a “sensibilità molto elevata” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell’edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l’attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;

- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un’ ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

TITOLO VII – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 44 – Nodi della Rete

Si presentano i seguenti indirizzi:

- mantenere lo stato di fatto delle aree appartenenti, in quanto si tratta di un ambito di pregio naturalistico e paesaggistico nonché meta privilegiata degli spostamenti e degli ambienti di vita delle specie caratterizzanti la matrice naturale primaria;
- migliorare dal punto di vista ecologico le aree appartenenti, in particolare con interventi di compensazione e incentivazione mirati all'arricchimento della biodiversità, per ampliare il ruolo ecologico già svolto dai nodi primari;
- circa le aree agricole, sono da limitare gli sbancamenti di terreno e da incentivare le coltivazioni tradizionali e i prodotti tipici, il recupero del paesaggio, la conservazione e l'incremento degli elementi naturali e seminaturali;
- riguardo gli ambiti boscati, gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del bosco intese come miglioramento qualitativo del patrimonio boschivo in un'ottica integrata di sviluppo della funzione ecologica e protettiva, nonché produttiva.

Art. 45 – Corridoi e connessioni ecologiche

Valgono i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- mantenimento di una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse;
- azioni per la rimodellazione degli alvei e rinaturalizzazione delle sponde, volti alla riduzione del rischio idraulico con contestuale incremento delle funzioni utili (es. depurazione, aumento della biodiversità, ecc);
- la realizzazione di eventuali nuovi tracciati di infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovrà minimizzare le intersezioni con i corridoi. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di individuare un diverso tracciato non interferente, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. Particolare attenzione verrà data ai manufatti di attraversamento stradale al fine di ottimizzare l'attraversamento per la continuità ecologica;
- preservazione della continuità territoriale e della funzionalità ecologica dei corridoi;
- dovranno essere evitati interventi che possano generare saldature tra edificati;
- l'attuazione di eventuali previsioni contenute negli strumenti urbanistici, dovrà in ogni caso assicurare una larghezza minima dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica e prevedere interventi di mitigazione;
- in caso di interferenza con tracciati di infrastrutture ferroviarie o viabilistiche, sia esistenti che previsti, dovranno essere realizzati passaggi faunistici o interventi adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica;

Ulteriori indirizzi di tutela e salvaguardia sono:

- accentuare la funzione di connettività ecologica con interventi quali:
 - tutela e mantenimento delle fasce ecotonali di passaggio tra ecosistemi locali differenti (es. transizione bosco – prato arborato – prato libero – aree agricole);
 - miglioramento della porosità delle recinzioni, con passaggi faunistici idonei ai movimenti delle specie;
 - arricchimento delle fasce ripariali e delle scarpate morfologiche, anche mediante utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;
 - priorità a tali aree per progetti di rimboschimento, anche di concerto con altri Enti territoriali;
 - nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.

Si indicano inoltre le seguenti raccomandazioni:

- Conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- Conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- La realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.

Sono atti vietati in modo assoluto lungo i corsi d'acqua individuati:

- Il danneggiamento e l'eliminazione con ogni mezzo dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
- Lo scarico nei corpi idrici delle acque di prima pioggia o di lavaggio di aree esterne così come disciplinate dalla normativa regionale di settore.
- La copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità;
- Le variazioni o alterazioni non autorizzate alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti qualunque opera o manufatto non autorizzato che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti;

Art. 46 – Aree di supporto

Sono da considerarsi aree di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia agli ambiti della rete ecologica, il cui scopo è la riduzione dei disturbi reciproci tra aree per la conservazione della natura e aree a pressione antropica.

Valgono i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- sono da evitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e di alto impatto;
- mantenimento di un rapporto elevato tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata;
- conservazione/rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, privilegiando la diversificazione morfologica degli alvei e la ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o la riqualificazione delle esistenti è subordinata all'individuazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione;
- opportuna progettazione delle aree verdi, anche private, privilegiando l'impiego di specie autoctone;
- sono consigliate le attività economiche primarie della filiera del legno, agricoltura non intensiva, attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.

Si presentano le seguenti raccomandazioni:

- pianificare con riferimento al principio di riqualificazione, considerando l'integrazione di progetti di nuova edificazione nel contesto di frangia, attraverso opere d'inserimento paesaggistico specifiche. E' in ogni caso da evitare uno sviluppo edilizio per tali aree, e in ogni caso non nella forma degli interventi sparsi e isolati, da intendersi come edificazioni non connesse al tessuto urbano consolidato esistente in un raggio di m. 30.
- l'individuazione di interventi da realizzare a confine comunale deve avvenire garantendo forme di consultazione preventiva con le amministrazioni comunali confinanti, con prioritaria attenzione alla continuità delle reti ecologiche previste dagli Enti territoriali sovraordinati (Province e Regioni). Nel caso di interruzioni della continuità della Rete ecologica dovranno essere previste, all'interno della documentazione dei titoli abilitativi previsti, misure di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, nonché misure di compensazione aggiuntive attivate

congiuntamente alla realizzazione dell'intervento, al fine di rafforzare e recuperare i valori naturalistici e ecologici del contesto, esteso anche ai comuni contermini.

Art. 47 – Elementi di criticità per la rete ecologica

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali devono prevedere, per le edificazioni esistenti, per gli ampliamenti e le nuove realizzazioni, norme apposite per ridurre il consumo energetico, favorire l'uso di energie da fonti rinnovabili e favorire il riuso e la conservazione della risorsa idrica, al fine di ridurre al minimo l'impatto anche delle reti tecnologiche. I nuclei sparsi, non serviti da rete fognaria, devono disporre di impianti di fitodepurazione dei reflui, compatibilmente con le caratteristiche orografiche del sito.

Inoltre si fa presente che le strade di tutte le categorie, comprese quelle sterrate, costituiscono barriere per la rete ecologica, pertanto è necessario effettuare interventi di mitigazione per le infrastrutture presenti. Nel caso di nuova realizzazione di infrastrutture che interrompano la continuità o interferiscano con la funzionalità della rete ecologica, dovranno essere previsti passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio nonché opere di compensazione paesistico-ambientale.

Inoltre è indispensabile:

- mitigare le situazioni di conflitto evidente fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e Rete ecologica, in particolare con specifiche misure di mitigazione e di compensazione da richiedere in tutti i nuovi interventi di edificazione e negli interventi di qualificazione del tessuto urbano consolidato.
- evitare la saldatura tra elementi di criticità con collocazione spaziale ravvicinata, non ammettendo l'espansione dei nuclei sparsi presenti nei settori territoriali prevalentemente agricoli e/o boscati.

Art. 48 – Zone di riqualificazione ecologica

Risulta indispensabile prevedere un grado di priorità assoluto per progetti di compensazione ambientale e di costituzione di nuove unità ecosistemiche, mitigando l'impatto delle attività antropiche passate e presenti. Gli interventi di recupero ambientale di tali ambiti debbono essere finalizzati a rimuovere ed allontanare definitivamente attività ed impianti incompatibili, per ripristinare l'ecosistema e l'habitat naturale preesistente, nonché la forestazione ed arboricoltura da legno. Tali interventi debbono conseguire l'obiettivo di mantenere in sicurezza le aree caratterizzate da elevata naturalità idrogeologico e di favorire il ripristino dell'ambiente naturale e la ricostituzione naturalistica dei siti. Gli interventi di recupero ambientale possono anche determinare la realizzazione di nuovi spazi di verde attrezzato ad uso pubblico.

Art. 49 – Interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentazione

Fasce arboreo–arbustive ai lati delle strade.

Un settore particolare di impatto ambientale e di risposta tecnica è quello relativo all'avifauna. La realizzazione di fasce arboreo–arbustive ai lati delle strade può alzare la linea di volo degli uccelli e ridurre più o meno significativamente i casi di impatto. La presenza di vegetazione arboreo–arbustiva ai lati della strada per limitare gli impatti con l'avifauna, avrà caratteristiche differenti di struttura ed altezza a seconda della tipologia costruttiva della strada. Valenze tradizionali della vegetazione ai lati delle strade sono quelle estetico–percettive fornite dai filari alberati, di cui si possono prevedere diverse tipologie. La presenza di fasce laterali va considerata anche in funzione delle specifiche meteorologiche della zona (venti laterali, possibilità di accumuli di neve ecc.). Una funzione sempre più frequentemente richiesta alle fasce laterali alle strade è la protezione dell'ambiente esterno dal rumore e dagli scarichi prodotti dal traffico. L'affiancamento delle infrastrutture stradali con fasce laterali a vegetazione spontanea può servire a collegare tra loro unità naturali intersecate dalla nuova opera e che altrimenti resterebbero separate. Si vengono così a formare corridoi lungo la strada che potranno

essere usati da piccoli animali per lo scambio di individui tra le popolazioni dei frammenti rimasti. Anche nel caso di uso di strutture antirumore tecnologiche (es. pannelli fonoassorbenti) si deve cercare per quanto possibile di abbinare elementi viventi (es. arbusti) in modo da creare microhabitat con valenze ecologiche.

Interventi complementari a lato delle strade.

Un settore di opere che merita una particolare attenzione progettuale è quello dei consolidamenti laterali su versante. Al fine di creare micro corridoi laterali, il progetto dovrà abbinare una scelta adeguata delle sezioni con l'uso di tecniche ottimali di ingegneria naturalistica. Un settore particolare di intervento per i corridoi laterali è quello delle fasce spartitraffico. Le performance attese e le specifiche realizzative potranno variare a seconda delle situazioni. I criteri di una buona progettazione impongono prima di tutto di evitare nuovi consumi e nuove frammentazioni degli habitat esistenti, ad esempio adeguando i raggi di curvatura. Vanno valutate le gerarchie di criticità di tracciati alternativi, in modo da evitare le aree a maggiore sensibilità. Per quanto riguarda i rapporti con la permeabilità ecologica, occorrerà inizialmente definire il ventaglio delle soluzioni tecniche possibili in funzione del tipo di strada e del traffico atteso. In funzione degli obiettivi ecologici generali di permeabilità si potranno selezionare le tipologie di intervento più efficaci. Anche il dimensionamento delle opere richiede a monte la precisazione degli obiettivi ecologici perseguiti. Per quanto possibile, la definizione tecnica di passaggi faunistici richiede a monte anche l'individuazione delle specie-guida, ciascuna delle quali può porre esigenze tecniche specifiche. La progettazione delle fasce laterali richiede una serie di scelte che combinino le performances ecologiche desiderate con altri requisiti tecnici ordinari (scorrimento delle acque di ruscellamento, possibilità di manutenzione, recinzioni ecc.). Particolarmente importante nella ricostruzione degli habitat laterali è la scelta delle specie vegetali da impiantare, che dovrà rispondere a obiettivi di correttezza floristica e di ingegneria naturalistica. Le performance ecologiche attese per le fasce vegetate spartitraffico saranno differenti a seconda della loro ampiezza e della natura dell'ambiente ai lati della strada. Anche ad aree di svincolo di dimensione relativamente piccola possono essere assegnati obiettivi ecologici di qualche interesse (per es. la presenza ed il mantenimento di specie erbacee rare) per la biodiversità. Le aree intercluse, ovvero quelle di limitata estensione poste all'interno di porzioni di territorio circoscritte da barriere artificiali o naturali costituiscono zone quasi sempre abbandonate a se stesse; esse invece bene si presterebbero per la realizzazione di interventi di recupero ambientale utilizzando neoecosistemi in grado di contribuire all'inserimento paesaggistico ed ecosistemico delle infrastrutture lineari.

L'organizzazione delle fasce laterali potrà avvenire in modo da produrre funzioni multiple, sia ecologiche (connettività longitudinale) sia territoriali (es. percorsi ciclopeditoni). La buona riuscita dei progetti di permeabilità ecologica dipende anche dall'assetto dell'ambiente al di là delle immediate pertinenze dell'infrastruttura stradale. Avendo la possibilità di introdurre nuovi elementi naturali o naturaliformi sull'ambiente laterale si hanno migliori possibilità di governare tecnicamente gli spostamenti di animali trasversali rispetto all'infrastruttura. I passaggi faunistici possono diventare elementi di un sistema di corridoi ecologici locali in grado di mettere tra loro in relazione unità esistenti altrimenti frammentate, nell'ottica appunto di una rete ecologica complessiva. È l'intero sistema della viabilità locale minore che potrebbe in determinate circostanze fare da supporto ad un sistema di connessioni ambientali. Affinché abbia un senso ecologico una rete locale di questo tipo dovrebbe però aver chiarito e verificato in precedenza i propri obiettivi specifici.

Art. 50 – Disposizioni conclusive

Tutte le aree e gli ambiti interessati dallo schema di Rete Ecologica comunale (REC) sono assoggettati alla presente normativa della Variante PGT. Si fa pertanto riferimento ai contenuti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la completa disciplina urbanistica cogente. Tale disciplina deve tuttavia considerare, ai fini del mantenimento e del miglioramento della REC nel suo complesso, l'osservanza dei principi progettuali generali che seguono, nonché della disciplina di indirizzo di cui precedentemente:

- Limitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica;
- Prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della Rete, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- Favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della Rete.

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 51 - Immobili condonati.

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 52 - Componente geologica

Dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni di fattibilità geologica delle azioni di piano e le relative classi di fattibilità previste dallo Studio geologico del territorio, che risulta parte integrante sia del PdR che del PdS.

Per gli interventi in aree a vulnerabilità "elevata" si dovranno adottare accorgimenti idrogeologici atti alla salvaguardia della falda e limitazioni della massima profondità raggiungibile dal fabbricato in relazione del posizionamento della falda freatica.

Art. 53 - Facoltà di deroga.

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se costituita, e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare il titolo abilitativo in deroga alle presenti Norme soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge 17.8.1942 n. 1150 e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12, titolo V, della Circolare Ministeriale n.3210 e della Circolare Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche Divisione 23°, n. 1/1231 del 3.1.1957. Si richiama altresì la legge 3.1.1978 n. 1 in materia di accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche, nonché l'art.1 della L.R. 12.9.1983 n.70.

Art. 54 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PdR e del PdS, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con le presenti norme.

ALLEGATO A

Elenco delle specie da utilizzare negli interventi di gestione integrata e di compensazione ambientale

Dossi

- *Specie arbustive*
 - *Malus sylvestris*
 - *Calluna vulgaris*
 - *Junniperus communis*
 - *Cytisus scoparius*
 - *Genista tinctoria*
- *Specie arboree*
 - *Quercus pubescens*
 - *Castanea sativa* (da utilizzare se si intende ripristinare la coltura tradizionalmente presente)

Valle del Terdoppio

- *Specie arbustive*
 - *Cornus sanguinea*
 - *Cornus mas*
 - *Sambucus nigra*
 - *Viburnum opulus* *
 - *Prunus spinosa*
 - *Crataegus monogyna*
 - *Euonimus europaeus*
 - *Ligustrum vulgare*
 - *Rosa canina*
 - *Prunus padus* *
 - *Ulmus minor*
 - *Corylus avellana*
 - *Salix cinerea* *
 - *Salix eleagnos* **
 - *Frangula alnus* *
- *Specie arboree*
 - *Populus alba* *
 - *Populus nigra*
 - *Quercus robur*
 - *Carpinus betulus*
 - *Prunus avium*
 - *Acer campestre*
 - *Alnus glutinosa* *
 - *Salix alba* **
 - *Fraxinus excelsior*
 - *Morus alba* (da utilizzare per la costituzione di filari)

* specie legate ad ambienti umidi

** specie di ambienti umidi caratterizzati da rimaneggiamento del substrato (greti o zone prossime)